



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Almene boliger i Lolland Kommune

Analyse og strategi for udvikling og tilpasning af den almene sektor i Lolland Kommune

Jensen, Jesper Ole; Hvid, Vilfred; Nørgaard, Helle; Andersen, Hans Skifter

Publication date:
2017

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Jensen, J. O., Hvid, V., Nørgaard, H., & Andersen, H. S. (2017). *Almene boliger i Lolland Kommune: Analyse og strategi for udvikling og tilpasning af den almene sektor i Lolland Kommune*.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- ? Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- ? You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- ? You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Almene boliger i Lolland Kommune

Analyse og strategi for udvikling og tilpasning af den almene sektor i Lolland Kommune

Almene boliger i Lolland Kommune

-Analyse og strategi for udvikling og tilpasning af den almene sektor i Lolland Kommune

Analysen er udarbejdet for Lolland Kommune i perioden juni 2016-januar 2017
i et samarbejde mellem Kuben Management og Statens Byggeforskningsinstitut, SBI.

Analyse: SBI og Kuben Management
Layout: Kuben Management
Udgivet: Januar 2017

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Indledning | side 5 |
| Tværgående analyse | side 9 |
| Kapitel 1: Analyse af boligmassen | side 21 |
| Kapitel 2: Boligmarkedet og den almene sektors konkurrenceevne | side 41 |
| Kapitel 3: Beboerudvikling og flyttemønstre | side 51 |
| Kapitel 4: Boligpræferencer | side 77 |
| Kapitel 5: Fremskrivningsmodel og beskrivelse af anvendelse | side 97 |
| Bilag | side 101 |



”

Det almene boligmarked i Lolland Kommune har været presset, men der er en bedre balance nu. Jeg tror, at der er grundlag for flere almene boliger i Maribo - der sker noget i Maribo og der er de nødvendige servicefunktioner.”

- Udtalelse fra en almen boligorganisation

Indledning

Denne rapport er udarbejdet af Kuben Management A/S og Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) for Lolland Kommune i andet halvår 2016. Rapporten er udarbejdet, fordi Lolland Kommune ønskede et klart og veldokumenteret overblik over den almene sektors tilstand i kommunen og fordi Lolland Kommune ønskede velunderbyggede vurderinger af, hvordan efterspørgslen på almene boliger vil udvikle sig i fremtiden.

Baggrunden for analysen er, at der i Lolland Kommune er sket en markant udvikling af den almene sektor og i det samlede boligmarked. Udviklingen er sket, fordi længere tids nedgang i befolkningen i Lolland Kommune har betydet, at mange private og almene boliger har stået tomme. Det har fået Lolland Kommune i gang med en markant indsats for at tilpasse udbuddet af boliger til efterspørgslen ved at rive tomme boliger ned, og ved at omdanne almene etageboliger til mere konkurrencedygtige rækkehuse.

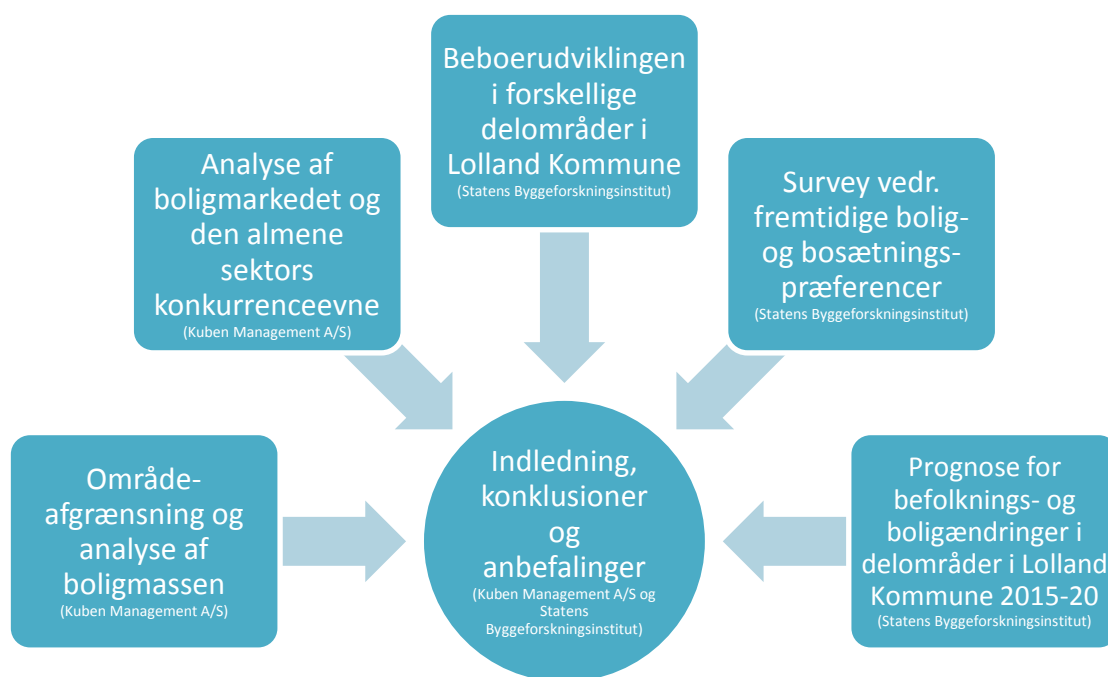
Lolland Kommune har derfor et behov for dels at få et overblik over effekten af de senere års aktive nedrivning og nedbygning af almene boliger og få et værktøj til at vurdere, hvilke indsatser der er brug for i fremtiden, hvis der fortsat skal arbejdes på at skabe bedre sammenhæng imellem udbud og efterspørgsel.

Derfor er der sammen med denne rapport udviklet en prognosemodel der, på baggrund af den indhentede data for de seneste fem års udvikling, giver et kvalificeret og beregnet bud på bolig efterspørgslen i forskellige dele af Lolland Kommune i fremtiden.

Den viden, herunder prognosemodel og anbefalinger, der er udviklet i dette projekt kan fungere som beslutningsgrundlag, når Lolland Kommune efterfølgende skal arbejde strategisk og politisk med at udvikle og tilpasse den almene sektor i kommunen.

Rapportens opbygning

Rapporten består af fem hovedelementer, der er udarbejdet af hhv. Kuben Management A/S og SBI samt en tværgående og samlende analyse med konklusioner og anbefalinger, der er udarbejdet af begge parter. Der er fastholdt en nøgtern og ikke-konkluderende tilgang igennem delanalyserne, således at der i den tværgående analyse kan skabes overblik over de mange informationer og skabes velfunderede konklusioner og anbefalinger til Lolland Kommune.



De enkelte delanalyser er uafhængige og er baseret på forskellige metoder og datasæt. Som læser af den samlede rapport vil man derfor kunne opleve, at de enkelte delanalyser ikke er forbundet, og at der sker skift i tilgang, form og datasæt imellem delanalyserne. Det skyldes, at analyserne baserer sig på forskellige datasæt og er udarbejdet af forskellige institutter, og de skal derfor opfattes som uafhængige artikler, der tilsammen danner grundlag for de samlede konklusioner og anbefalinger. En samlet tabel- og figurliste ses i bilag 1.

Der er dog også skabt tværgående henvisninger imellem delanalyserne, hvor det er fundet meningsfuldt. Det gælder fx imellem "Analyse af boligmarkedet og den almene sektors konkurrenceevne" og "Beboerudviklingen i forskellige delområder i Lolland kommune". De to delanalyser baserer sig på to forskellige datasæt, og der er derfor trukket referencer på tværs for at kvalificere vidensgrundlaget.

Særligt for Prognose for befolknings- og boligændringer i Lolland Kommune 2015-2020 gælder det, at der er udviklet et prognoseværktøj, som Lolland Kommune har mulighed for at anvende og opdatere med nye befolkningsfremskrivninger. I denne tværgående analyse er der arbejdet med de fremskrivninger, som værktøjet aktuelt viser, men selve værktøjet skal dog opfattes som en selvstændig del af leverancen, som forventes at kunne understøtte Lolland Kommunes sagsbehandling i fremtiden.

Målgrupper

Denne rapport er henvendt til Lolland Kommunes politikere og administration samt boligorganisationerne i kommunen med det formål at fungere som vidensgrundlag for den fremtidige udvikling af den almene sektor. Det er aftalt med Lolland Kommune, at rapporten har et højt kompleksitetsniveau, hvor fokus har været på at levere så meget anvendelig viden som muligt. Nogle delanalyser er ”data-tunge”, men er valgt for at sikre et gennemskueligt grundlag og for skabe mulighed for selv at arbejde videre med dem.

Det betyder samtidig, at der i rapporten har været fokus på at bringe så meget viden videre til Lolland Kommunes politikere og administration samt boligorganisationer som overhovedet muligt. Undersøgelsen består af en forskellig data og andre input, og delanalyserne kan læses selvstændigt, mens den tværgående opsamling og analyse er en samlet vurdering af, hvad der kan fastslås om udviklingen i Lolland Kommune og særligt i den almene sektor.



A stylized map of Lolland, Denmark, is shown in white against a light blue background. The map is positioned on the left side of the page, with its right edge partially obscured by the title and text box.

Tværgående analyse

Dette afsnit er udarbejdet på baggrund af de fem delanalyser og samler dermed konklusioner, der går på tværs af hele rapporten, men fokuserer på forhold som har betydning for almene boliger. Analysen er opbygget omkring en række overordnede konklusioner fra rapporten, som efterfølgende følges op af en række konkrete anbefalinger til Lolland Kommune.

Konklusion 1: Der sker affolkning og lokal urbanisering – og Maribo står stærkest

Registerdata viser, at de tre største byer Nakskov, Maribo og Rødby-Rødbyhavn oplever en tilflytning fra områderne omkring byerne. En tilflytning, der ofte hænger sammen med at folk bliver ældre, og at de gerne vil bo tættere på servicefunktioner.

Alle respondenterne i surveyen har svaret på, hvad der har betydning for boligens placering, hvor 50% af de adspurgte tillægger det afgørende betydning, at boligen ligger i en større by i kommunen ligesom næsten 75% svarer, at det er af stor betydning at der er indkøbsmuligheder tæt på boligen.

Den største tilflytning og lokale urbanisering i kommunen sker til henholdsvis Maribo, Nakskov og Rødby-Rødbyhavn, men der har dog ikke været befolkningsfremgang i nogen af byerne. Maribo er tæt på at opretholde sit befolkningstal, mens det for Nakskov gælder, at byen har mistet mange borgere. Det gør sig også gældende for de fleste omkringliggende landsbyer og mindre sogne, hvor der er befolkningsnedgang i alle delområder af Lolland Kommune, hvor Maribo står stærkest med en beskeden tilbagegang på 1% og Rødby med en tilbagegang på 3% i perioden 2010-2015. Nakskov har mistet 1.000 borgere svarende til godt syv % af befolkningen på seks år. Tilflytningen til Nakskov kommer primært fra "øvrige sogne", der i perioden har haft en meget stor fraflytning; med tiden kan denne fødekæde således forventes at tørre ud, hvilket alt andet lige vil medføre mindre tilflytning til Nakskov. Til forskel fra Nakskov kommer tilflytningen til Maribo i højere grad fra de øvrige byer i kommunen.

Prognosemodellen fremskriver den faktiske befolkningsudvikling og demografiske profil fra 2010-2015 og udleder på det grundlag, at Maribo i 2020 vil få 270 flere beboere og dermed er Maribo ifølge prognoserne den by, der vil opleve den største positive befolkningstilvækst. Derimod vil Nakskov ifølge prognosen miste 326 beboere og Rødby 164 beboere.

Netop disse tendenser med en negativ befolkningsudvikling og en lokal urbanisering, betyder, at der i kommunen bliver brug for at tilpasse boligudbuddet i fremtiden, hvis fremtidens bolig efterspørgsel skal imødekommes. Registerdata viser, at etagebebyggelserne først og fremmest er at finde i de to største byer samt i Rødby-Rødbyhavn, hvor de udgør hele 89% af de almene boliger. Som det underbygges senere, viser denne undersøgelse, at et-plansboliger foretrækkes frem for etageboliger, og man bør derfor være opmærksom på denne koncentration i byerne. Man bør formentlig undgå at opføre nye almene etagebyggerier, men der kan dog fortsat være god udlejning i de ældre etageboliger, hvor huslejen er tilstrækkeligt lav - særligt hvis der til lejlighederne hører altan eller er adgang via elevator.

Registerdata og data for almene boligorganisationer viser, at der er mange tomme boliger og at udbuddet af boliger er for stort i forhold til efterspørgslen i Lolland Kommune. Der er derfor behov for at tilpasse udbuddet til efterspørgslen ved løbende at reducere antallet af boliger i både den private og den almene del af boligmarkedet.

Her giver både registerdata over faktisk udvikling, survey vedr. boligpræferencer samt prognosemodellen et godt overblik, fordi de illustrerer, hvordan efterspørgslen kan forventes at blive. Prognosemodellen fremskriver udviklingen og viser, at der i 2020 vil være 1.112 færre indbyggere i Lolland Kommune og en befolkningstilbagegang især i mindre sogne og landdistrikter, men også i Nakskov og Rødby.

Prognosemodellen viser, at der bliver behov for færre ejerboliger i stort set alle sogne i Lolland Kommune – inklusiv Maribo. Samtidig viser prognosen imidlertid, at der i lige netop Maribo forventes en øget efterspørgsel efter almene boliger.

Konklusion 2: Der bliver færre borgere, men flere ældre – og de vil bo i ældreegnede boliger

Der har i perioden 2010-2015 været en befolkningstilbagegang på 3.841 personer i Lolland Kommune, hvilket har reduceret kommunens befolkning med 8%. De fraflyttede har primært været par med børn, beskæftigede og af dansk afstamning, mens der har været en stigning i antallet af ældre over 66 år, indvandrere (og efterkommere af indvandrere) samt og studerende og skoleelever. Registerdata vedr. beboerudviklingen i forskellige delområder i Lolland Kommune viser, at der fra 2010 til 2015 var i alt 14.582 flytninger i Lolland Kommune, heraf 8.894 interne flytninger, mens de øvrige 5.688 tilflyttere kom fra andre kommuner og fra udlandet. Selvom en stor del af tilflytterne var i beskæftigelse, var der også mange kontanthjælpsmodtagere og samlet set overstiger antallet af fraflyttere antallet af tilflyttere.

Fraflytningen af personer i den erhvervsaktive alder betyder at befolkningen i Lolland Kommune bliver ældre. Registerdata viser, at der er en nedgang i befolkningstallet i samtlige aldersgrupper i Lolland Kommune – bortset fra gruppen over 66 år, der er vokset med 1.015 borgere i perioden 2010-2015. Tilsammen svarer de øvrige aldersgrupper til en befolkningsnedgang på 4.856 borgere fra 2010 til 2015. Herudover kan nedgangen også kobles til etnicitet, hvor der er et fald i antallet af etniske danskere, mens der ses en stigning på 200 beboere, der er indvandrere eller efterkommere.

Der sker altså en forskydning i befolkningssammensætningen, hvor andelen af ældre borgere ift. den samlede befolkning vokser ganske markant. Det påvirker og vil fortsætte med at påvirke bolig efterspørgslen i Lolland Kommune. For det fremgik tydeligt i interviews med boligorganisationerne, at de ældre beboere i dag foretrækker at bo i gode almene familieboliger, der er fleksible og tilgængelige, således at de kan bo der til meget sent i livet og måske helt undgå et ophold på plejehjem. Det understøttes også af survey, som viser at det har stor betydning for en del af respondenterne, at boligen er indrettet til ældre og/eller handicappede.

Interview med boligorganisationerne viser, at nogle af de eksisterende boliger kan tilrettes disse behov ved at blive indrettet fleksibelt og fx flytte vaskesøjlen fra badeværelset og dermed opnå venderadius for kørestolsbrugere. Derudover er der behov og mulighed for at gøre boligerne tilgængelige ved, at der er elevator i ejendommen eller måske omdanne/bygge et-plansboliger i stue-plan.

At andelen af ældre beboere i Lolland Kommune vokser, påvirker også bolig efterspørgslen på andre måder. Andre behov som tryghed og ønsket om ikke at vedligeholde sin bolig bliver mere markante. Det afspejler sig i den gennemførte survey, der afdækker boligpræferencerne blandt borgere i Lolland Kommune, og dermed blandt mange ældre borgere. Her fremgår det, at de to top-scorere på spørgsmålet omkring hvilke faktorer, der ville have betydning for valget af almen bolig er hhv. at området er trygt/fravær af kriminalitet og sociale problemer (26 pct.) og at der er god service mht. vedligeholdelse af boliger og udearealer (22,8 pct.).

Konklusion 3: Lolland Kommunes almene sektor er ung, men ikke stærk - og der er hård konkurrence

De almene boliger i Lolland Kommune har generelt en lav gennemsnitsalder – i hvert fald set i ft. det samlede boligmarked i Lolland Kommune. På side 32 fremgår det, at hele 53 procent af boliger i Lolland Kommune er opført efter 1980 (mod 14 procent af det samlede boligmarked) og blot 6 procent er opført før 1940.

Samtidig kan vi se, at de almene boliger overvejende befinder sig i byområderne. Det er i særdeleshed Nakskov, der med 1.999 almene boliger huser over halvdelen af Lolland Kommunes almene boliger. Dette fremgår af Tabel 1 på side 26, hvor vi samtidig kan konstatere, at der dermed også i Nakskov er den højeste koncentration af almene boliger, der udgør 27 pct. af den samlede boligmasse. I de øvrige definerede byområder udgør de almene boliger typisk 18-22 pct., mens de almene boliger udgør en forsvindende lille del af boligmarkedet i landområderne. Af Tabel 1 på side 53, kan det ligeledes aflæses, at den almene sektor i dag samlet set udgør 15, 4 pct. af boligmassen i Lolland Kommune.

Mængden af almene boliger har været nedadgående, fordi Lolland Kommune og de lokale boligselskaber har arbejdet aktivt med at nedrive eller nedbygge (omdanne etagebyggeri til rækkehuse) mange boligafdelinger i kommunen. Det fremgår således af tabel 2 på side 54, der i perioden 2010-2015 er blevet 269 færre almene boliger.

Men der er fortsat overskud af boliger i Lolland Kommune og de almene boligkunders konkurrenceevne er under pres. Det skyldes at befolkningsudviklingen er negativ, den private udlejning kan regulere huslejen så prisniveauet falder, flere ejerboliger er faldet i pris samtidig med at også flere ejerboliger udlejes.

Den negative befolkningsudvikling i Lolland Kommune gør ikke situationen bedre for den almene boligsektor i Lolland Kommune. Tværtimod presses de almene boliger på konkurrenceevnen, når kommunen i perioden fra 2015 til 2020 ifølge prognosemodellen vil miste 1412 indbyggere. Det betyder også, at konkurrencen til de øvrige ejerformer skærpes.

De almene boligkunders konkurrence fra ejerboligerne ses både i boligpræferencerne som ses af survey, som viser, at mere end 50 pct. har svaret, at de under ingen omstændigheder, eller sandsynligvis ikke kunne forestille sig at flytte til en almen bolig. I surveyen ses det samtidig, at mulighederne for at bestemme over sit eget hus samt at have mulighed for opsparing i huset er grunde til ejerboligen foretrækkes.

Den hårde konkurrence ses også i forholdet mellem huslejen i almene boliger og salgspriserne for ejerboligerne, og viser, at der netop i Lolland Kommune er en særligt hård konkurrence, når det ansues ud fra forholdet mellem huslejen i almene boliger og salgspriserne for ejerboliger efter kr. pr. m².

Herudover presses de almene boligkunders konkurrenceevne også af den stigende andel af ejerboliger, der bliver lejet ud. Registerdata viser, at flere boliger i perioden 2010-2015 har skiftet status fra eje til leje, og mens 1598 boliger har skiftet status fra eje til leje, så har kun 790 skiftet til den modsatte status. Det betyder derfor, at det private udlejningsmarked foruden udlejningsboliger, der er oprettet som ApS, A/S og andre selskaber, også består af cirka 3000 ejerboliger, der udlejes privat. Dog har de almene boliger også konkurrencefordele. Eksempelvis tilbyder den almene sektor vedligehold af boligerne og udearealerne, hvilket ifølge surveyen har stor betydning for valget af en almen bolig. Ligesom de må antages at have bedre lokalisering i forhold til bymæssige funktioner, indkøb, offentlig transport m.m., som også efterspørges iflg. surveyen. Det er dog ikke nødvendigvis alle, der har kendskab til disse kvaliteter, i og med at 40% af befolkningen på Lolland efter eget udsagn har et begrænset kendskab til de almene boliger. Der er dog samlet set et klart billede af, at den almene sektors konkurrenceevne generelt er udfordret i Lolland Kommune, og arbejdet med at reducere antallet af boliger i Lolland Kommune utvivlsomt må fortsætte.

Hvis sektorens konkurrenceevne skal genoprettes er der imidlertid to primære veje at gå. På den ene side kan man vælge at nedbringe antallet af boliger generelt således at udbuddet og efterspørgslen på det private boligmarked finder en bedre balance. Dette vil teoretisk set hæve priserne på de private boliger og dermed lette presset på de almene boliger, men indsatsen der kræves vil være meget omfattende. Omfanget af "stavnsbundne" boligejere er ligeledes med til at begrænse søgningen mod de almene boliger, da den afholder folk fra at flytte selvom man gerne ville. I surveyen angiver 18%, at de forventer at salgsprisen af deres bolig vil være så lav, at den ikke vil kunne dække gælden, dvs. at man er teknisk insolvent.

Den anden mulighed er løbende at nedbringe antallet af almene boliger samtidig med at huslejeniveauet løbende tilpasses til et konkurrencedygtigt niveau. Der arbejdes i øjeblikket med et fast huslejeniveau på 750 kr./m² for renoverede boliger. Dette huslejeniveau baserer sig på Landsbyggefondens egne analyser, og det må derfor forventes at være konkurrencedygtigt i det aktuelle marked. Det er ikke en del af opgaven i denne analyse at kvalificere huslejeniveauet, men det er indlysende, at hvis konkurrencen bliver hårdere, så kan huslejenniveauet vise sig for højt. Samtidig er det værd at bemærke, at der i dag findes afdelinger, der ikke er renoverede med højere huslejer, og den gennemsnitlige husleje i Lolland kommune er ligeledes højere. Dette fremgår af Figur 27 på side 48, hvor det samtidig fremgår, at der er en markant højere gennemsnitlig husleje for almene boliger i landdistrikterne end i Nakskov, Maribo og Rødby-Rødbyhavn. Dette må naturligvis forventes at forstærke den efterspørgsel efter boliger i byerne, som blev fastslået i konklusion 3.

Konklusion 4: Familieboligerne er at foretrække, men der vil blive behov for billige boliger

Den fjerde overordnede konklusion i denne tværgående analyse er, at der ifølge de lokale boligorganisationer ikke bør fokuseres på at etablere almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger. I stedet bør der alene fokuseres på at sikre et udbud af almene familieboliger, som er fleksible og dermed også kan være attraktive for unge og ældre.

Forklaringen på ovenstående konklusion skal findes i, at der igennem analysen af boligmassen viste sig at være relativt få ældreboliger og overraskende få ungdomsboliger, hvorefter behovet for flere boliger af denne type blev undersøgt igennem interviews med boligorganisationerne – og afvist.

Forklaringerne på at der ikke er behov for flere ungdomsboliger er, at mange unge fraflytter kommunen, som det fremgår af tabel 8 på side 59 og idet størstedelen flytter grundet uddannelse mindskes behovet for ungdomsboliger i kommunen. Kortlægningen af almene boliger viser desuden, at flere af ungdomsboligerne er beliggende udenfor byerne (i Horslunde og Søllested), hvilket formentlig gør dem mindre attraktive for studerende og unge. Omvendt bor de fleste studerende i Nakskov, hvor der ikke er ungdomsboliger (men derimod specielle boliger, herunder kollegier) (se tabel 1 i notat om befolkningsudvikling i forskellige delområder).

En anden del af forklaringerne er, at der ifølge de lokale ejendomsmæglere på Lolland, som er interviewet i denne analyse, ikke er tradition for at flytte hjemmefra i en ungdomsbolig blandt de unge. De bliver hellere boende hjemme, flytter sammen med venner i en større bolig eller springer direkte til familiestiftelse med hus og have. Og netop her betyder de meget lave ejendomspriser i Lolland Kommune, at ungdomsboligerne udsættes for ydeligere konkurrence - både fordi det for mange er muligt at købe meget billige ejerboliger, og fordi det ofte er muligt at finde en billig privat udlejningsbolig som ejeren har svært ved at få solgt.

Boligorganisationernes svar på, om der var behov for flere ungdomsboliger var et klart nej. Forklaringen var dels, at der er få uddannelsesinstitutioner på Lolland, dels at mange unge bliver boende hjemme på Lolland indtil de har gennemført de uddannelser, der er mulige på Lolland og dels, at de unge der flytter til almene boliger hellere flytter til familieboliger, hvor de kan bo flere unge sammen.

Boligorganisationernes svar på, hvorfor der ikke var behov for flere ældreboliger var, at selvom der bliver flere og flere ældre i Lolland Kommune, så oplever de at deres beboere i stedet for en egentlig ældrebolig, hellere vil blive boende i en almindelig familiebolig så længe som muligt. Det forklares af boligorganisationerne ved, at en ældrebolig, som man skal anvises til af kommunen er en bolig der er indrettet hensigtsmæssigt til ældre, voksne handicappede og personer med nedsat fysisk og psykisk funktionsevne. Dermed efterlader den også et indtryk af en plejebolig, som ifølge boligorganisationerne skræmmer mange ældre væk. Samtidig betyder den kommunale visitering, at kommunen garanterer udlejning og dermed betaler huslejen, hvis boligen står tom – og netop disse forpligtelser er der i mange kommuner fokus på at komme ud af.

Hvad angår familieboligerne, så viser både interviews og analysen af boligmarkedet, at det særligt er de 2-3-værelses boliger, der er marked for. De større boliger bliver for dyre, og det er samtidig opfattelsen blandt de almene boligorganisationer, at de mindre boliger tiltrækker udsatte borgere, som ofte bidrager til at nedbringe den generelle tryghed i området, som ellers iflg. den gennemførte survey er det vigtigste parametre for valg af almen bolig (Tabel 13, side 86). I den forbindelse er det dog vigtigt at bemærke, at der er behov for de billigste boliger, der som oftest er små et-værelsesboliger af ældre dato. Det er der, fordi der allerede i dag er mange udsatte borgere i Lolland Kommune, men også fordi det nyindførte kontanthjælpsloft formentlig vil medføre, at der bliver flere borgere med meget begrænsede midler, som netop vil søge de billigste boliger. I den forbindelse er det naturligvis et politisk valg, om man som kommune ønsker at imødekomme dette marked.

Konklusion 5: Egen have og et-plansboliger foretrækkes

I gennem analysen har vi arbejdet med boligpræferencerne blandt borgere i Lolland Kommune fra forskellige vinkler og med forskellige metoder. På tværs af analyserne er det en klar konklusion, at der i Lolland Kommune er et hierarki imellem attraktiviteten af forskellige boliger, hvor boliger i et plan og med egen have står øverst. Det gælder også for almene boliger, som dog er under pres grundet et stort antal ejerboliger især med hus og have, som udbydes som lejebolig.

Efterspørgsel efter et-plansboliger med have understreges af en af de lokale ejendomsmæglere og af de lokale boligorganisationer. De fremhæver, at det er et-plansboliger med adgang til egen have, der er lettest at sælge eller at leje ud. Boliger med egen have i flere plan "kan også sælges" i byerne, men der lægges vægt på værdien af et-plansboligernes funktionalitet.

Der findes meget få ejerlejligheder i Lolland kommune, og de interviewede mæglere har kun handlet enkelte i løbet af de sidste mange år. Det er derfor boligorganisationernes loakel ekspertise, der anvendes til at vurdere attraktiviteten for etagebolgier. Og herfra er konklusionen klart, at boliger fra 1. sal og opefter er markant sværere at udleje, selvom faktorer som elevatorer og altaner gør det lettere. Denne konklusion ligger i øvrigt helt i forlængelse af bolimarkedsanalyser for hhv. Sorø Boligselskab og Ringsted Boligselskab, som Kuben management har gennemført i hhv. 2013 og 2016.

Attraktiviteten ved et-plansboliger og boliger med egen have understøttes af, at det i langt højere grad er boliger i etageejendomme, som står tomme. På side 54 fremgår det, at det samlet set var 13% af de almene boliger i Lolland Kommune, der var ubenyttede (dvs. uden tilknyttet CPR-nr.) i 2015 iflg. Danmarks Statistik. Og det gælder primært etageboliger (59%) og i mindre grad rækkehuse (41%)., hvilket bidrager til en samlet erkendelse af, at det er særligt vanskeligt at udleje etageboliger i Lolland Kommune.

Surveyen blandt et repræsentativt udsnit af befolkningen på Lolland viser, at hovedparten af respondenterne forventer at blive boende i deres nuværende bolig, og at de foretrækker en ejerbolig. Den viser dog også, at mere end 1/3 af respondenterne gerne vil flytte til en almen bolig, hvis den rigtige bolig viser sig, eller har til hensigt at bo alment. I surveyen svarer ca. 1/5 af respondenterne, at det vil have stor betydning for at flytte til en almen bolig i kommunen, at boligen er et enfamiliehus eller rækkehus med egen have eller en lejlighed med have/altan. Derudover fremhæves tryghed og fravær af kriminalitet som afgørende, samt god service mht. bolig og udearealer. Omvendt er der også forhold ved den almene sektor som afholder folk fra at flytte dertil, primært at man ønsker at eje sin egen bolig, og have muligheden for at bygge om som man vil, mens andre potentielle negative forhold ved den almene sektor fylder relativt lidt. Det tyder på, at det mere er konkurrencen fra det private ejerboligmarked der har betydning for tilflytningen til de almene boliger, og ikke så meget fordi de almene boliger opleves uattraktive.

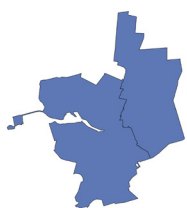
Adspurgte om, hvad der er vigtigt ved boligens beliggenhed er det indkøbsmuligheder, nærhed til natur og bymæssig placering, der har størst betydning, og her kan mange af de almene boliger således ses som havende en konkurrencefordel i forhold til det private ejermarked.

Der er 22% af respondenterne som kan nævne navn på et alment boligområde i kommunen, de kunne forestille sig at flytte til. Her er det primært Søhusene, der nævnes, men også andre boligafdelinger i Nakskov, hvor det er de tidligere nævnte forhold ved boliger og beliggenhed, der fremhæves.

Samtidig er der 40% som svarer, at deres kendskab til de almene boliger i kommunen er begrænset, og 22% som svarer at de ikke kender nogle almene boligafdelinger i kommunen. Dette ringe kendskab til sektoren og de boliger der udbydes, kan medvirke til en mindsket søgning til de almene boliger.

Anbefalinger for de enkelte delområder frem mod 2020

Konklusionerne og anbefalingerne ift. de enkelte delområder baserer sig på rapportens forskellige analysedele og trækker på data på tværs af analysen. Derudover har prognosemodellen, der med udgangspunkt i data fra 2010-2015 tegne et billede af områdernes befolkningsudvikling fremadrettet, væsentlig indflydelse på anbefalingerne. Det betyder samtidig, at eventuelle ændringer vedrørende til- og fraflytning der adskiller sig fra grundlaget for prognosemodellen, kan ændre den demografiske profil samt bolig- og bosætningsønsker og -behov.



Nakskov: Tilpas boligmassen

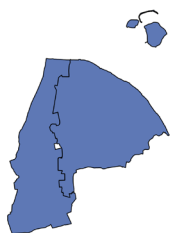
Nakskov er en af Lolland Kommunes to centerbyer og er det område, der rummer langt de fleste boliger, herunder også almene boliger, som udgør mere end en fjerdedel af alle boliger i Nakskov. Nakskov har sammen med Maribo og Rødby Havn den største andel af beskæftigede borgere, som er bosat i den almene sektor. I Nakskov er andelen af udlejede boliger høj og huslejeniveauet for de almene familieboliger er lavt, hvilket kan have indflydelse på, at udlejningen i Nakskov i store træk er velfungerende. Der har fra 2010 til 2015 været en reduktion af almene boliger grundet sammenlægninger eller nedrivning, men der er også tomme boliger. Cirka 2/3 af de almene boliger i Nakskov er opført i etagebyggeri og de tomme almene boliger findes primært i etageejendomme opført før 1960.

Registerdata fra perioden 2010 til 2013 viser, at der de seneste år sket en lokal urbanisering i kommunen med tilflytning til Nakskov fra et stort opland, men primært fra den vestlige del af Lolland Kommune. Alligevel har Nakskov haft en negativ befolkningstilvækst og har mistet beboere i de almene boliger i alle aldersgrupper undtagen ældre over 66 år, hvor der er sket en tilvækst i perioden 2010-2015. Ifølge prognosemodellen vil der også fremadrettet være befolkningstilbagegang og færre personer både til ejerboligerne og til de almene boliger. Prognosen lyder, at der i 2020 vil være 243 færre personer der bor i ejerboliger og 265 færre personer, der bor i almene boliger i Nakskov. Samtidig ses en udvikling med tilflytning til Nakskov fra andre områder i kommunen sammenholdt med survey, der viser at det har afgørende betydning for næsten halvdelen af respondenterne, at en kommende bolig ligger i en større by herunder Nakskov og at boligen er af typen tæt-lav med en lille have eller lejlighed med altan. På den baggrund kan det derfor anbefales, at boligmassen tilpasses i Nakskov i form af nedrivning, omdannelse og nedbygning.



Stokkemærke: Afvent

Stokkemærke har i perioden 2010-2015 oplevet en stor befolkningstilbagegang på 15 procent og flere boliger på det samlede boligmarked er ubeboede. I Stokkemærke er hovedparten af beboerne i de almene boliger pensionister. Ifølge prognosemodellen vil Stokkemærke fortsat miste beboere frem mod 2020, hvor det ifølge modellen er beboerne til ejerboligerne, der forsvinder, mens der forventes en lille stigning til de almene boliger. En forklaring på, at der fortsat er efterspørgsel til de almene boliger kan findes i, at andelen af almene boliger i Stokkemærke er lav og at der er tale om familieboliger primært opført som række- og dobbelthuse, som survey viser er den mest attraktive boligform. Med baggrund i prognosemodellen anbefales det derfor, hverken at rive ned eller opføre nyt alment byggeri i Stokkemærke.



Horslunde: Gennemfør planlagt nedrivning

I Horslunde er de almene boliger række- og dobbelthuse. Hovedparten af de almene boliger er opført som ældreboliger og langt størstedelen af beboerne i området og i de almene boliger, er ældre beboere over 65 år. En høj andel af boligerne i Horslunde - ikke kun af de almene boliger, men også af boligerne på det samlede boligmarked - er ikke beboet og ifølge boligorganisationerne er ældreboligerne svære at udleje. Dog skal det bemærkes, at en del af de ubenyttede ældreboliger er på Horslunde Ældrecenter, som skal nedlægges.

Horslunde har fra 2010-2015 mistet 7 procent af borgerne, men ifølge prognosemodellen vil behovet for almene boliger i området være uændret frem til 2020. Flere boliger er allerede godkendt til nedrivning og der vil, ifølge prognosen frem til 2020, ikke være et overskud af almene boliger, hvorfor det på nuværende tidspunkt hverken anbefales at bygge nyt eller at rive ned. Dog er huslejeniveauet for de almene familieboliger i Horslunde højt og her kunne der tænkes i andre tiltag, såfremt der opleves problemer med udlejningen.



Søllested: Fasthold antallet af almene boliger

I Søllested er alle almene boliger række- og dobbelthuse, som er bygget i perioden fra 1980 til 2000. Boligerne er både opført som ældreboliger, familieboliger og ungdomsboliger og beboersammensætningen er blandet med enlige og par både med og uden børn, men hovedparten af beboerne er pensionister. Området placerer sig mellem de to centerbyer, Nakskov og Maribo, med gode infrastrukturelle forbindelser.

I perioden 2010-2015 har Søllested mistet 5 procent af dets beboere, men befolkningsudviklingen vil ifølge prognosemodellen stige i perioden 2015-2020 med flere beboere i ejerboliger, færre i privat udlejning og lidt flere i de almene boliger. Dermed ser situationen for de almene boliger i Søllested stabil ud frem til 2020, hvorfor der hverken gives anbefalinger til reducere eller forøgelse i antallet af almene boliger.



Rødby-Rødbyhavn: Reducer boligmassen

I Rødby-Rødbyhavn er de almene boliger hovedsageligt familieboliger og langt størstedelen af de almene boliger er opført som etageboliger. Blandt de almene boliger opleves der ifølge boligorganisationerne udlejningsproblemer - også på trods af det ellers relative lave huslejeniveau for familieboligerne. Der har været en tilvækst på 20 procent tomme boliger i Rødby, når man sammenligner antallet i 2010 med tilsvarende i 2015.

Ifølge boligorganisationerne kæmper området med et negativt image og i perioden 2010-2015 har der været en stigning i antallet af beboere på kontanthjælp og understøttelse, men også en øget tilflytning af studerende og skoleelever. Dog afspejler disse ændringer sig ikke i de almene boliger i Rødby-Rødbyhavn.

Gennem de seneste år har Rødby-Rødbyhavn samlet set mistet mange beboere og ifølge prognosemodellen vil denne udvikling fortsætte. Der forventes derfor svagere efterspørgsel på både ejerboliger og almene boliger. På den baggrund kan det anbefales, at der i Rødby-Rødbyhavn reduceres i antallet af både ejerboliger og almene boliger, mens der ifølge prognosemodellen vil være en øget efterspørgsel på privat udlejning. Reduktion af de almene boliger kan ske igennem nedbygning og reduktion i antallet af etageboliger, men egentlig nedrivning bør også overvejes.



Maribo: Byg ned og byg ældrevenlige familieboliger

Maribo er som Nakskov centerby i Lolland Kommune og andelen af beskæftigede såvel som andelen af børn og unge er størst i de to byer sammenlignet med beboerne i almene boliger i de øvrige delområder. Maribo er det område, der rummer næst flest boliger, både ift. det samlede antal boliger og ift. de almene boliger. De fleste almene boliger i Maribo er familieboliger og størstedelen af de almene boliger er opført i etagebyggeri.

Beboersammensætningen i de almene boliger i Maribo er karakteriseret ved den største andel såvel som tilvækst i antallet af 16-25 årige i perioden 2010-2015, som er sammenfaldende med en tilvækst i antallet af studerende og skoleelever. Herudover er andelen af beskæftigede i Maribo høj på trods af, at Maribo har mistet en stor del fra den gruppe i perioden 2010-2015. Antallet af beboere på kontanthjælp og understøttelse samt antallet af indvandrere og efterkommere har været stigende i Maribo herunder i de almene boliger i perioden 2010-2015. Hvad angår beboersammensætningen i de almene boliger i Maribo, så er par med børn den eneste familietype, der er vokset fra 2010 til 2015, hvormed der er sket en stigning på 120 personer.

I perioden 2010-2015 har Maribo næsten opretholdt sit befolkningstal og er det område i kommunen, hvor fraflytningen har været mindst. En stor del af flytningerne til Maribo er interne flytninger i kommunen, hvor flytningerne til Maribo ifølge data fra perioden 2010 til 2013 primært er sket fra den østlige del af Lolland Kommune. Af prognosemodellen kan det udledes, at Maribo i 2020 vil have flere beboere end området har i dag og der vil især være flere beboere, der bor i de almene boliger, mens der vil være færre beboere som flytter til ejerboligerne. Ifølge modellen vil Maribo i 2020 få 270 flere beboere og der vil blive behov for yderligere 258 almene boliger.

Maribo er den eneste by med reel vækst i Lolland Kommune med en søgning mod de almene boliger. Det anbefales derfor, at der i de kommende år opføres nye almene familieboliger, der bør være fleksible, så de både kan fungere som egentlig familiebolig, men også kan omdannes og gøres tilgængelige for ældre herunder gangbesværede beboere. Det anbefales samtidig, at der fortsat bygges ned i Maribo, så området får flere boliger i tæt lavt byggeri med have, som potentielle tilflyttere ifølge survey efterspørger.



Holeby: Afvent

I Holeby er størsteparten af de almene boliger række- og dobbelthuse, men der er også et mindre antal almene boliger i etagebyggeri. En stor andel af de almene boliger er opført som ældreboliger. Beboersammensætningen i de almene boliger i Holeby er varieret med både børn, unge, middelaldrende og ældre. Hovedparten af beboerne er enlige uden børn, men der bor også enlige og par med børn. Den største gruppe beboere er på kontanthjælp efterfulgt af gruppen af pensionister, men der er også beboere i beskæftigelse.

Holeby har i perioden 2010-2015 mistet 5 procent af dets indbyggere, men ifølge prognosemodellen vil der i perioden 2015-2020 være en mindre tilflytning og positiv befolkningsudvikling i Holeby. Ifølge modellen vil flere flytte i ejerboliger, mens tilflytningen til almene boliger vil være stabil frem til 2020. På den baggrund anbefales det derfor hverken at rive ned eller bygge nye almene boliger.



Bandholm: Gennemfør den planlagte nedrivning og afvent derefter

I Bandholm er hovedparten af de almene boliger bygget i perioden fra 1981 og der er en stor andel af nye boliger bygget fra perioden 2001. De almene boliger i Bandholm er familie- og ældreboliger og er både opført som række- og dobbelthuse, etagebyggeri mv. Huslejeniveauet for de almene familieboliger i Bandholm er generelt højt og en stor del af boligerne er ubeboede. Det gælder både almene boliger og andre boliger, dog skal det bemærkes, at en del af de ubeboede almene boliger ligger på Svanebjerg Ældrecenter, som skal nedlægges.

På trods af, at Bandholm i perioden 2010-2015 har mistet 5 procent af dets beboere, vil Bandholm ifølge prognosemodellen kunne opretholde sit befolkningstal i 2020. Antallet af beboere i de forskellige ejerformer, vil være stabilt frem til 2020 og da de ubeboede boliger på Svanebjerg Ældrecenter kan påvirke den høje andel af ubenyttede almene boliger i Bandholm, kan det derfor – udover de planlagte nedrivninger – hverken anbefales af rive almene boliger ned eller bygge nye på nuværende tidspunkt.



Sogne med almene boliger: Nedrivning af tomme boliger

Kategorien "Sogne med almene boliger" omfatter de ti sogne i kommune, som har almene boliger, men ingen større byer. Hovedparten af de ca. 3.000 boliger i sogne med almene boliger består af ejerboliger, mens de almene boliger kun udgør 5 pct. svarende til 147 boliger, der er geografisk spredt i Lolland Kommune. Den spredte geografi betyder, at der må forventes at nogle af disse områder er mere udfordrede end andre.

De almene boliger i disse områder er kendetegnet ved at være mellem 50-99 m², hovedsageligt række- og dobbelthuse opført som familie- og ældreboliger. En høj andel af boligerne – ikke kun af de almene boliger, men også af boligerne på det samlede boligmarked – er ubeboede.

I perioden 2010-2015 har disse områder haft en befolkningstilbagegang på 566 borgerne svarende til 11 pct. af alle borgere. Den eneste aldersgruppe, der har været stigende, er gruppen af borgere over 65 år. Denne gruppe er også dominerende i de almene boliger, hvor de fleste beboere er pensionister, enlige og af dansk afstamning.

Det kan af prognosemodellen udledes, at der i 2020 vil være en del færre beboere til ejerboligerne, mens der vil være behov for flere boliger til privat udlejning og at der vil være samme efterspørgsel, som på nuværende tidspunkt for så vidt angår de almene boliger. I analysen bliver sogne med almene boliger betragtet som ét analyseområde, hvorfor der blandt de enkelte sogne kan forekomme lokale forskelle.

Data fra 2015 viser, at der var 27 tomme almene boliger (18 pct.) i sogne med almene boliger, der i sammenhæng med befolkningsudviklingen og prognosemodellen peger på et behov for at reducere antallet af tomme boliger både hvad angår ejerboliger og almene boliger. På den baggrund anbefales det, at man arbejder målrettet med nedrivning af ejerboligerne, samtidig med at man nedriver de nuværende tomme almene boliger. Prognosemodellen peger herefter på et uændret behov for almene boliger i disse områder, men yderligere reduktionen kan ske løbende, hvis der opstår problemer med udlejningen. Dermed vil markedet bidrage til at prioritere nedrivningen, hvilket er nødvendigt i en så spredt geografi, hvor der må forventes at være områder der er mere attraktive end andre.





Analyse af boligmassen

Kapitel 1



1. Analyse af boligmassen

I dette afsnit undersøger vi udbuddet af almene boliger i relation til det samlede boligmarked. Analysen tager afsæt i de boliger, der findes i Lolland Kommune i dag. Her ser vi hvordan både ejerboliger og udlejningsboliger fordeler sig efter forskellige parametre som boligtype, geografisk beliggenhed, størrelse, byggeår, ejerforhold, udlejningsforhold og tomgang.

Formålet er at skabe et overblik over og tilegne os en viden om de almene boliger i Lolland Kommune, som skal danne grundlag for at kunne vurdere og komme med anbefalinger til, hvordan den almene sektor kan og bør udvikles i fremtiden. De almene boliger holdes op mod det samlede boligmarked for at opnå et nuanceret og kvalificeret grundlag, som er nødvendigt for at vurdere, om boligudbuddet af almene boliger, er afstemt markedets behov fremadrettet.

Analysen viser overordnet, at langt de fleste boliger, herunder også almene boliger, ligger i henholdsvis Nakskov, Maribo og Rødby-Rødbyhavn. En stor del af boligerne i Lolland Kommune benyttes til udlejning, mens flere boliger også står ubenyttet. De fritliggende enfamiliehuse dominerer det samlede boligmarked, mens de almene boliger nogenlunde ligeligt er fordelt mellem etagebyggeri og række- og dobbelthuse. De almene boliger er i høj grad kendetegnet ved at være familieboliger, og der forefindes kun få ungdomsboliger. Boligerne i Lolland Kommune er generelt store, dog adskiller de almene boliger sig fra det samlede boligmarked med både færre kvadratmeter og færre rum. Endvidere kan det slutes, at boligerne efter de forskellige parametre fordeler sig geografisk skævt, hvorfor det iøjnefaldende og kendetegnede for områderne er opsat i figur 1 og 2.

Metodebeskrivelse

Dette analyseafsnits datagrundlag bygger på dataudtræk fra Ejendomsdatabasen og Landsbyggefondens stamdata samt Landsbyggefondens statistik over ledige boliger. Ejendomsdatabasens datagrundlag bygger bl.a. på oplysninger fra BBR, hvorfor datagrundlaget kan være forbundet med usikkerheder, da indbretninger sker fra ejere selv og dermed baserer sig på frivillighed. Der er altid mange tiltag, som ikke indberettes til BBR, og BBR-data bør derfor anvendes med varsomhed, hvis analyserne bliver meget snævre. Ved anvendelse på sogneniveau og særligt på kommuneniveau vil usikkerhederne dog udligne hinanden i en grad, der gør BBR-data anvendeligt. Udtrækkene fra Ejendomsdatabasen og Landsbyggefondens Stamdata er, efter ønske fra Lolland Kommune, korrigeret for almene boliger, der var godkendt til nedrivning i juni 2016. Dette betyder at boliger godkendt til nedrivning ikke figurerer i tabeller og figurer fra disse datasæt.

For at få glæde af lokal ekspertise og få markedsindsigt, er der gennemført kvalitative interviews med fire boligorganisationer med boliger i Lolland Kommune og to lokale ejendomsmæglere.

Selve afgrænsningen af de geografiske områder, der arbejdes med igennem alle delanalyser er sket på baggrund af dialog med Lolland Kommune, og analyseområderne er valgt ud fra kommunenes største byer og de byer, hvor der er flest almene boliger.

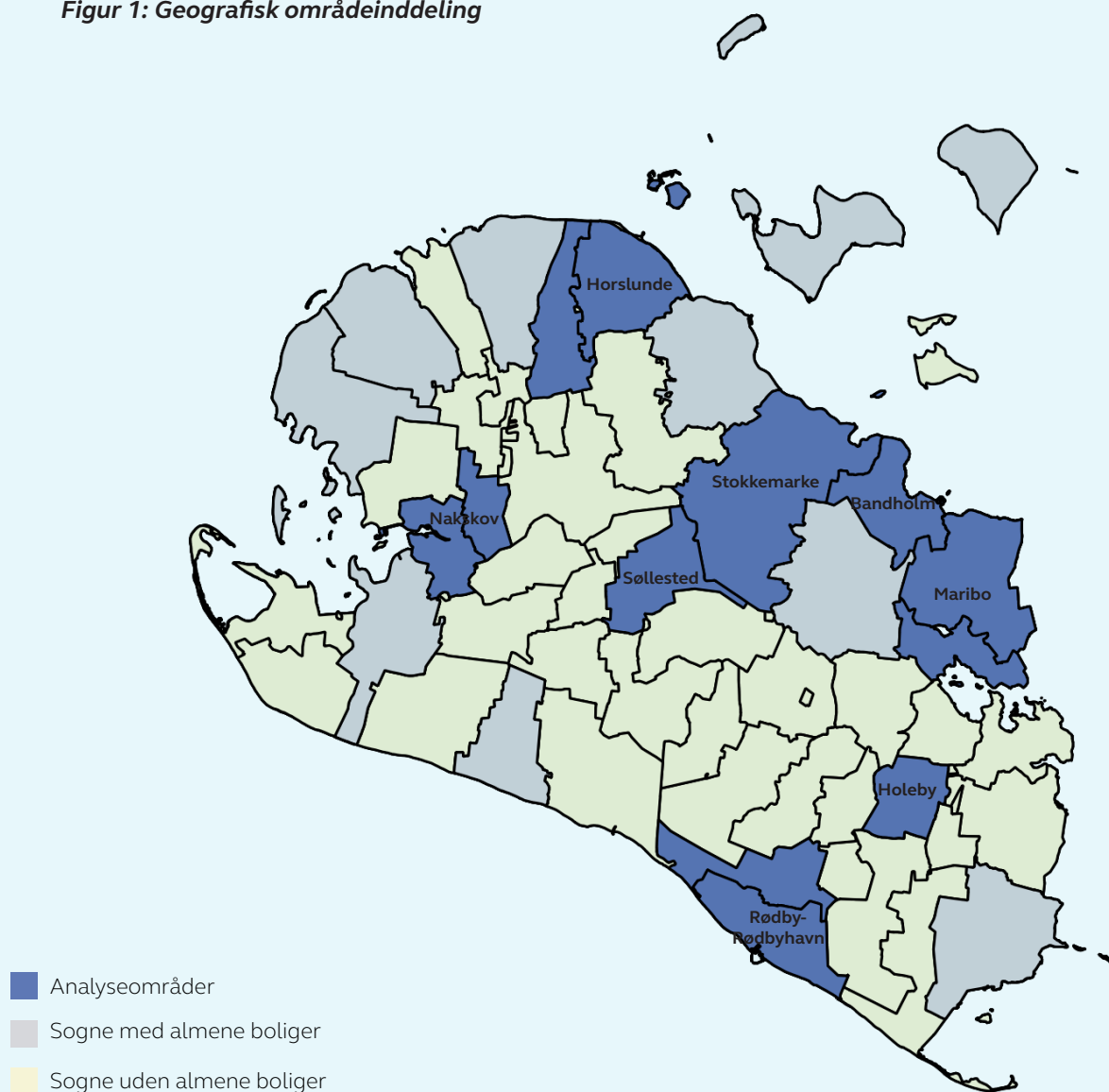
Derudover referes til og anvendes data indhentet af SBI fra Danmarks Statistik, som er behandlet og beskrevet i andre delanalyser.

Geografisk områdeinddeling

Gennem analysen har vi arbejdet med ti områdeinddelinger i Lolland Kommune. Områdeinddelingerne er et metodisk greb og er først og fremmest tænkt ind i forhold til sogneinddelingen i kommunen. Inddelingerne er baseret på sogne med og uden almene boliger, og har taget afsæt i de større byområder og beholdningen af almene boliger. Flere af de inddelte analyseområder, består af to sogne, da dette har givet god mening i forhold til bymønstre og dataanalyser. Dog kan der være lokale forskelle i områderne som i sognene Rødby og Rødbyhavn.

Nedenfor afbilledes den geografiske områdeinddeling, der samtidig illustrerer, hvordan fordelingen af almene boliger er på de forskellige sogne. Inddelingen danner udgangspunkt for en lang række af de efterfølgende analyser, og der er derfor arbejdet intensivt med at tilpasse datagrundlaget, således at almene boliger, der er truffet beslutning om at nedrive i juni 2016, ikke indgår i datasættet.

Figur 1: Geografisk områdeinddeling



Områdernes særlige kendetegn

I figurerne 2 og 3 har vi fremhævet de mest iøjnefaldende kendetegn ved boligerne i de otte byområder for hhv. de almene boliger og for det samlede udbud af helårsboliger. Og netop ved at sammenligne de to markeder med hinanden, giver en række interessante forhold i nogle områder.

I Bandholm og Horslunde er det fx tydeligt, at der ikke blot er en høj andel af ubenyttede almene boliger, men at det også gør sig gældende for boligerne på det samlede boligmarked i Bandholm og Horslunde. Dermed ses et sammenfald mellem ubenyttede boliger indenfor både det almene og det samlede boligmarked.

Figur 2: Almene boligers kendetegn

Figuren viser, hvad der er særligt iøjnefaldende og kendetegnede for de almene boliger fordelt på de forskellige områder.

Nakskov

Mange almene boliger
Størstedelen er etagebyggeri
Lav procentdel af ubenyttede boliger

Horslunde

Række- og dobbelthuse
Størstedelen er ældreboliger
Høj andel af ubenyttede boliger

Stokkemarke

Lav andel af almene boliger
Familieboliger
Primært række- og dobbelthuse

Bandholm

Familie- og ældreboliger
Høj andel af ubenyttede boliger
Flere nyere boliger

Maribo

Størstedelen er etagebyggeri
Stor andel af familieboliger
Flere boliger med ældre byggeår

Holeby

Stor andel af ældreboliger
Størstedelen er række- og dobbelthuse

Søllested

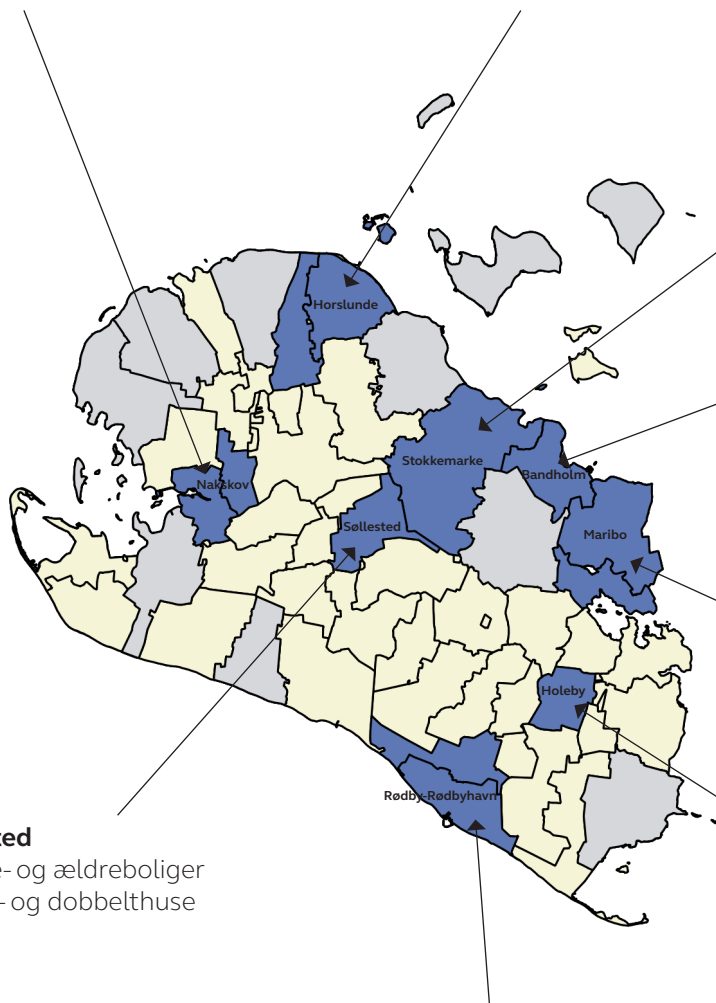
Familie- og ældreboliger
Række- og dobbelthuse

Øvrige sogne med almene boliger

Stor andel af ubenyttede boliger
Primært række- og dobbelthuse

Rødby-Rødbyhavn

Størstedelen er etagebyggeri
Hovedsageligt familieboliger
Stor koncentration af almene boliger i Rødbyhavn



I Stokkemarke ses der derimod en differentiering, hvor karakteristika på det samlede boligmarked er mange ubenyttede boliger, mens dette ikke er fremtrædende og særligt kendetegnende for de almene boliger.

I Maribo ses også en forskel, hvor en stor andel af de almene boliger er opført som etagebyggeri, i kontrast til områdets samlede boligmarked, der fremstår med blandede boligtyper.

Figur 3: Helårsboligers kendetegn

Figuren viser, hvad der er særligt iøjnefaldende og kendetegnede for helårsboligerne generelt fordelt på de forskellige områder.

Nakskov

Stor andel af almene boliger
Blandede boligtyper
Mange udlejningsboliger

Horslunde

Stor andel af fritliggende enfamiliehuse
Flere boliger står ubenyttede
En del boliger med ældre byggeår

Stokkemarke

Stor andel af fritliggende enfamiliehuse
En del ubenyttede boliger

Bandholm

Familie- og ældreboliger
Flere nyere boliger
Mange ubenyttede boliger

Maribo

Blandede boligtyper
Lav andel af ubenyttede boliger

Søllested

Lav andel af ubenyttede boliger
Større andel af række- og dobbelthuse

Holeby

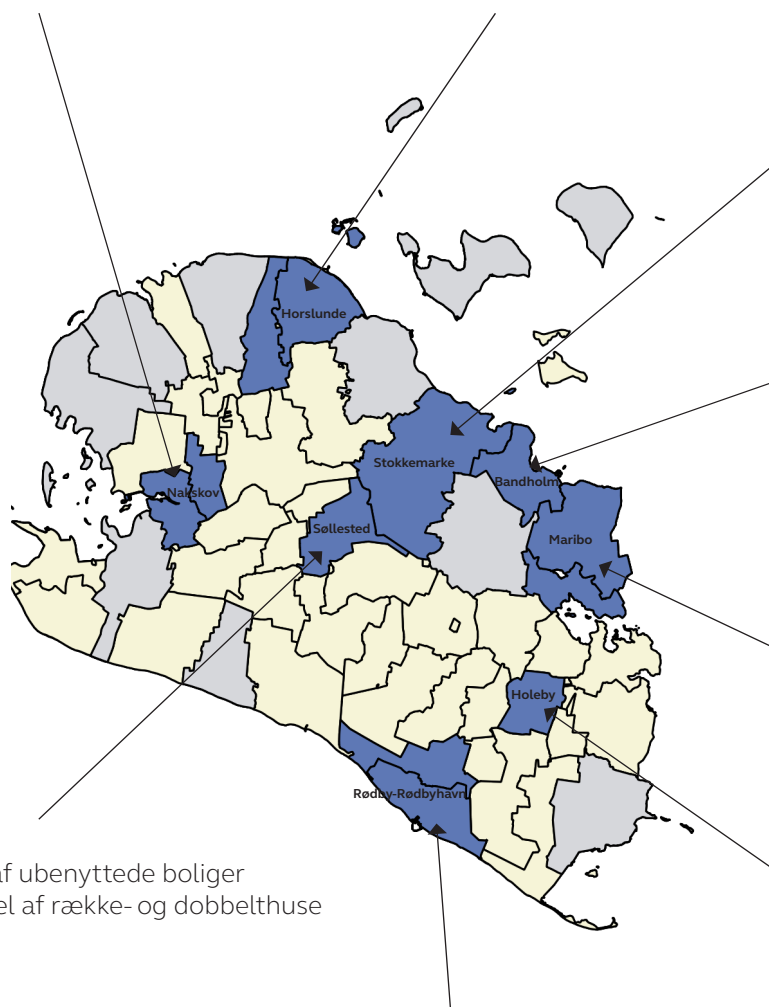
Lav andel af ubenyttede boliger
Større andel af række- og dobbelthuse

Øvrige sogne med almene boliger

Lav andel af almene boliger
Høj andel af ubenyttede boliger

Rødby-Rødbyhavn

Blandede boligtyper
Få nyere boliger
Stor andel af almene boliger i Rødbyhavn



De almene boliger findes primært i de tre største byer

De almene boliger i Lolland Kommune har en skæv geografisk fordeling – både når det kommer til, hvor boliger findes og ift. hvor stor en del af boligmarkedet, de udgør. De befinder sig først og fremmest i de tre største byer og den højeste koncentration findes i kommunens største by, Nakskov, hvor mere end halvdelen af de almene boliger befinder sig.

På det samlede boligmarked i Lolland Kommune er der i alt 24.920 helårsboliger, hvoraf 15 procent er almene helårsboliger. Langt de fleste boliger, herunder også almene boliger ligger i henholdsvis Nakskov, Maribo og Rødby-Rødbyhavn, men koncentrationen er markant større for de almene boliger, hvor 81 pct. af boligerne er beliggende i de tre byer mod 54 pct. for det samlede boligmarked.

I nogle områder er andelen af almene boliger ganske beskeden, mens den i de fleste af de analyserede områder udgør ca. en femtedel af

det samlede boligmarked. Nakskov adskiller sig fra de øvrige områder ved, at mere end en fjerdedel af alle boliger i Nakskov er almene boliger. Da Nakskov samtidig er langt større end de øvrige byer betyder det, at mere end halvdelen af alle almene boliger er placeret i Nakskov. En naturlig overvejelse i forlængelse af dette er, om markedet for almene boliger i Nakskov er mættet, og om der er det rette udbud af almene boliger i ft. typer, størrelser og standard. Dette undersøges nærmere i dette kapitel.

Nakskov er med 27 procent det område med den største procentdel af almene boliger. Dog er andelen af almene boliger også høj i både Holeby, Søllested og Rødby-Rødbyhavn. De områder hvor den laveste procentdel af helårsboligerne er almene, er Stokkemarke og områderne med de øvrige sogne. Tabel 1 giver dermed en identifikation af, hvor der er mange eller få almene boliger også set i lyset af det samlede boligmarked i Lolland Kommune.

Tabel 1: Helårsboliger fordelt på områder

| | Alle helårsboliger | Almene boliger | Andel af almene boliger af alle boliger i de enkelte områder |
|------------------------------|--------------------|----------------|--|
| 1 Nakskov | 7.524 | 1.999 | 27 % |
| 2 Maribo | 3.781 | 689 | 18 % |
| 3 Rødby-Rødbyhavn | 2.136 | 457 | 21 % |
| 4 Horslunde | 688 | 125 | 18 % |
| 5 Søllested | 818 | 176 | 22 % |
| 6 Stokkemarke | 635 | 27 | 4 % |
| 7 Bandholm | 513 | 59 | 12 % |
| 8 Holeby | 889 | 195 | 22 % |
| 9 Sogne med almene boliger | 2.905 | 123 | 4 % |
| 10 Sogne uden almene boliger | 5.031 | 0 | 0 % |
| I alt | 24.920 | 3.850 | - |

Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Mange ejerboliger

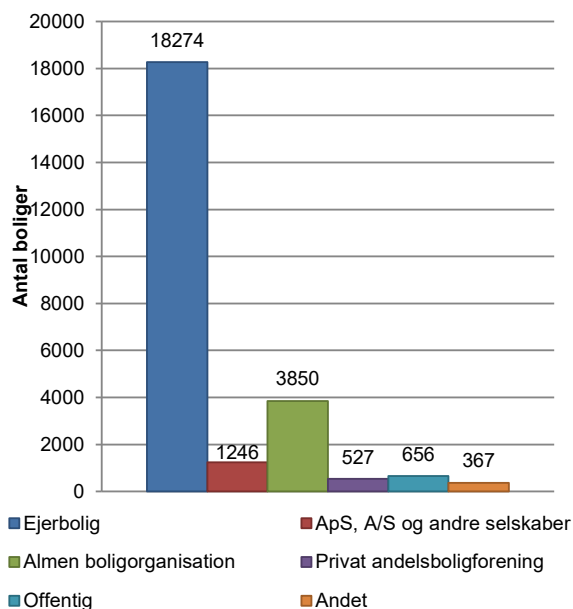
I Lolland Kommune dominerer ejerboligerne det samlede boligmarked. Ejerboligerne udgør med 18.274 boliger 73 procent af boligmassen i Lolland Kommune. Boliger i almene boligorganisationer, private andelsboligforeninger og boliger registreret som ApS, A/S og andre selskaber udgør 23 procent, hvoraf 68 procent af boligerne er almene. Dette indikerer derfor, at de almene boliger udgør en stor del af de boliger, der er registreret som udlejningsboliger.

Selvom de almene boliger udgør en stor del af de boliger, der er registreret som udlejningsboliger, ses det af tabel 2 på side 54, at der i perioden 2010-2015 er blevet 269 færre almene boliger. Dette skyldes, at flere almene boliger er revet ned i denne periode.

Det er værd at være opmærksom på, at boliger, der er registreret som udlejningsboliger, blot indikerer boligernes ejerforhold, som det så ud ved seneste indberetning til BBR-registeret. Med andre ord kan der – og vil der – være forskel på boligens ejerforhold og boligens anvendelse, som vi ser nærmere på efterfølgende.

Ser vi på mængden af boliger, der er hhv. almene, offentligt ejede og ejet af et selskab udgør disse i alt 5.752, som dermed udgør den forventede mængde af boliger, der er tiltænkt en funktion som udlejningsboliger. Bemærk i den forbindelse, at der blandt de 1.246 boliger, som er ejet af ApS, A/S eller andre selskaber må forventes at være private ejerboliger, som er overgået til en selskabskonstruktion for at fungere som udlejningsbolig midlertidigt eller permanent, fordi boligerne har vist sig usælgelige.

Figur 4: Alle helårsboliger fordelt på ejerforhold, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Mange udlejede boliger – og mange ubenyttede

I Lolland Kommune er der på det samlede boligmarked, dvs. på tværs af ejerforhold, 35 pct. af boligerne, der er udlejet og 13 pct. der er ubenyttede. Det betyder samtidig, at en stor del af boligerne i kommunen er ejerboliger, som lejes ud til andre, hvilket betyder, at der samlet set er øget konkurrence på udlejningsmarkedet i Lolland Kommune.

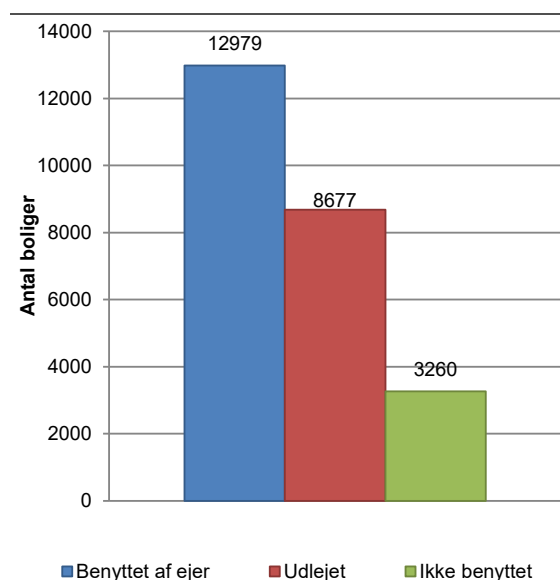
De udlejede boliger udgør 8.677 boliger og sammenholder vi dette tal med mængden af definerede udlejningsboliger fra forrige side, kan vi konstatere, at der er ca. 3.000 flere boliger i Lolland Kommune, der er udlejede, end der samlet set er udlejningsboliger.

De ca. 3.000 boliger må forventes at udgøre den private del af udlejningsmarkedet, som går uden om virksomheder. Det er selvfølgelig ikke muligt at afklare, om disse boliger udlejes af en ejer, der kun ejer den pågældende ejendom eller om der er personer, der ejer og udlejer mange boliger uden at gøre det igennem en virksomhed. Ikke desto mindre kan det konstateres, at der er en ganske stor del (ca. 12 pct.) af det samlede boligmarked, der består af udlejede ejerboliger. Bemærk, at dette er forbundet med en vis usikkerhed, fordi der er en ret stor andel af ubenyttede boliger, som kan være såvel udlejningsboliger som ejerboliger.

Tages et nærmere blik på udviklingen af de private udlejningsboliger, kan det af tabel 3 på side 54 også udledes, at 1598 boliger har skiftet status fra ejer til leje, mens antallet der har skiftet fra leje til ejer udgør 790 boliger i perioden 2010-2015. Dette er med til at underbygge den udvikling, der finder sted på udlejningsmarkedet, hvor flere ejerboliger lejes ud og hvor antallet af private udlejningsboliger er stigende.

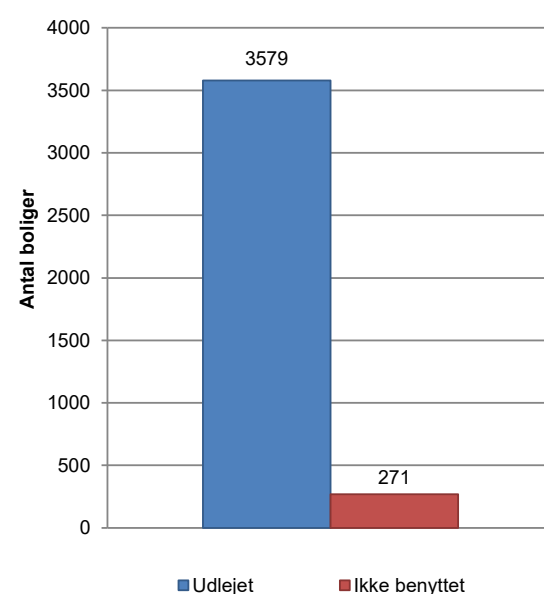
Den private del af udlejningsmarkedet udgør dermed en trussel mod den almene sektor i Lolland Kommune, fordi private udlejere har mulighed for at tilpasse prisen til efterspørgslen. Det betyder med andre ord, at de kan sænke prisen, indtil boligen kan lejes ud (i modsætning til de almene boligorganisationer, der ikke kan skrue på prisen, da balancelejen er lovbundet), og det er i vores kvalitative interviews blevet bekræftet, at dette har ledt til et stort prispres på almene boliger.

Figur 5: Antal helårsboliger fordelt på udlejningsforhold, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Figur 6: Almene helårsboliger fordelt på udlejningsforhold, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Note: Udlejningsforholdet er bestemt på baggrund af ejerforhold, boliganvendelse og om boligen er beboet eller ej. Boliger uden CPR-tilmelding betegnes som "Ikke benyttet".

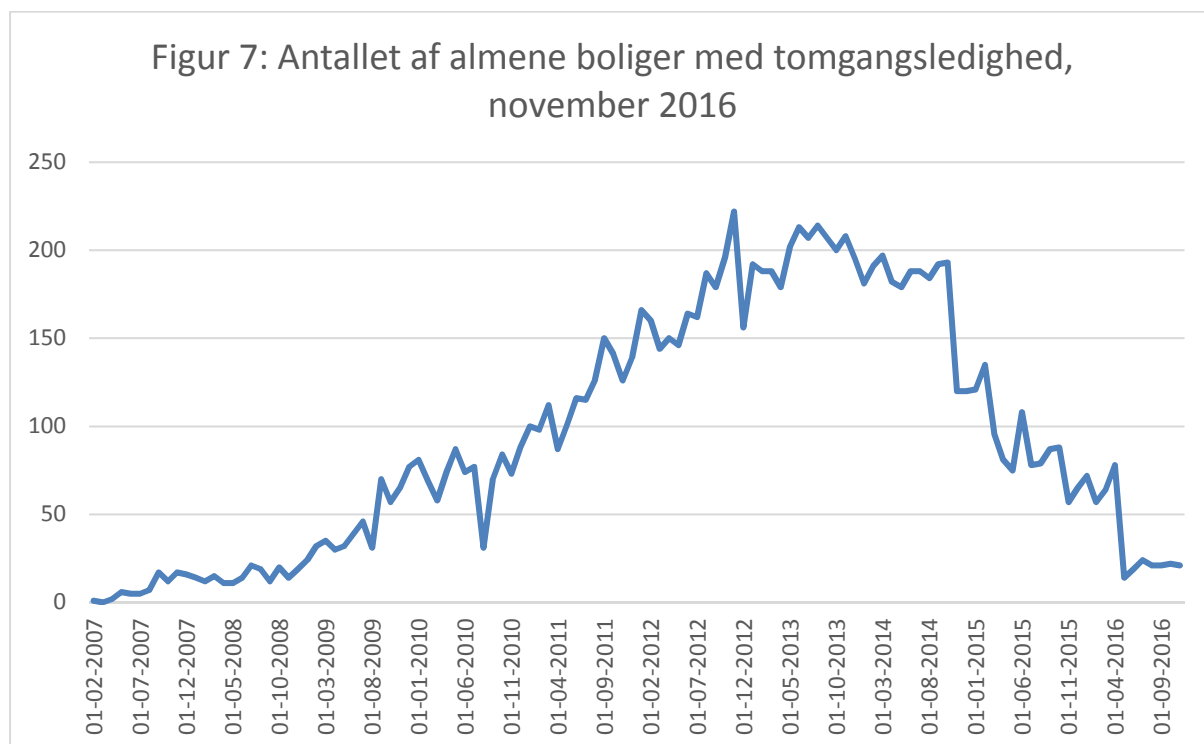
Lolland Kommune har med 13 procent af boligerne en relativ høj andel af boliger, der ikke er benyttet. Sammenlignes procentdelen af de ubenyttede boliger med hele Region Sjælland, fremkommer det, at procentdelen af ubenyttede boliger i Lolland Kommune er cirka dobbelt så høj. (Bilag 2)

For almene boliger gælder det, at de ubenyttede boliger udgør 7 procent. Det er en noget lavere andel end de ubenyttede boliger på det samlede boligmarked, men på trods heraf svarer de 7 procent alligevel til 271 ubenyttede almene boliger i Lolland Kommune – selv efter at tallene er rensset for boliger, som står tomme pga. kommende renoveringssager. Herudover ligger andelen af ubenyttede almene boliger også dobbelt så højt i Lolland Kommune som for Region Sjælland samlet, hvor de udgør 3 procent. (Bilag 3)

Selvom en stor andel af de almene boliger står ubenyttede, dvs. at der ikke er nogen CPR-tilmelding på adressen, er tomgangsledigheden

lavere og udgør kun cirka en halv procent. Tomgangsledigheden indikerer, at en bolig står ledig udover opsigelsesperioden på tre måneder og dermed påfører boligafdelingen et tab. I november 2016 er der registreret 21 tomgangsboliger, som er boliger, der påfører boligorganisationerne og boligafdelingerne et økonomisk tab. Dette er væsentlig færre tomgangsboliger end tidligere, hvilket figur 7 tydeligt illustrerer.

Tilbage i 2007 var tomgangsledigheden for de almene boliger lav, men i takt med den økonomiske krise, ses en markant stigning i ledigheden og i november 2012 registreres 222 tomgangsboliger. I de sidste 3-4 år er antallet af boliger med tomgang faldet. Dette er formentlig et resultat af, at flere almene boliger er blevet revet ned. På trods af at tomgangsledigheden igen er på et lavere niveau, fremkommer det gennem interviews med boligorganisationerne og notater fra styringsdialogmøder, at de fleste boligorganisationer i Lolland Kommune fortsat har korte eller ingen ventelister. Dette betyder, at det almene boligmarked er presset og at boligerne hurtigt ligger på vippen til tomgang.



Kilde: Landsbyggefondens statistik over ledige boliger

Note: Almene boliger bliver registreret med tomgangsledighed, når de påfører boligorganisationen/afdelingen et økonomisk tab.

Bedst udlejning i de største byer

Ser vi nærmere på, hvordan udlejningssituationen på tværs af den almene sektor geografisk er fordelt imellem de områder, der er udpeget i denne analyse, kan vi konstatere, at udlejningssituationen varierer meget i de forskellige områder.

I denne analyse har vi betragtet udlejningssituationen i alle almene boliger i Lolland Kommune og kan umiddelbart konstatere, at det tilsyneladende går bedst med udlejningen af boliger i Nakskov. I Nakskov er boligmassen markant større end de øvrige byer, og som det fremgår, er det den by, hvor den største del af den samlede boligmasse er udlejet med hele 47 procent. Samtidig er andelen af boliger, der er kategoriseret som ikke-benyttede 9 procent for det samlede boligmarked og 4 procent for den almene sektor. Dette er interessant, fordi den store andel af udlejede boliger antyder, at Nakskov måske er mættet for udlejningsboliger, mens den lavere andel af ubenyttede almene boliger snarere trækker i retning af det modsatte.

At udlejningssituationen er bedst i Nakskov, skal også ses i lyset af, at der har været en stor reduktion i antallet af boliger og særligt situationen før nedbygningen af Riddersborgparken var kritisk. Dog skal det holdes in mente, at selvom udlejningen går bedst i Nakskov, så er antallet af ubenyttede boliger stadig høj.

Udlejningen er bedst i de større byer, men begge de lokale ejendomsmæglere har under interviewene også givet klart udtryk for, at det er i Nakskov og Maribo det er nemmest at sælge huse, og at det her er muligt at sælge stort set alt her.

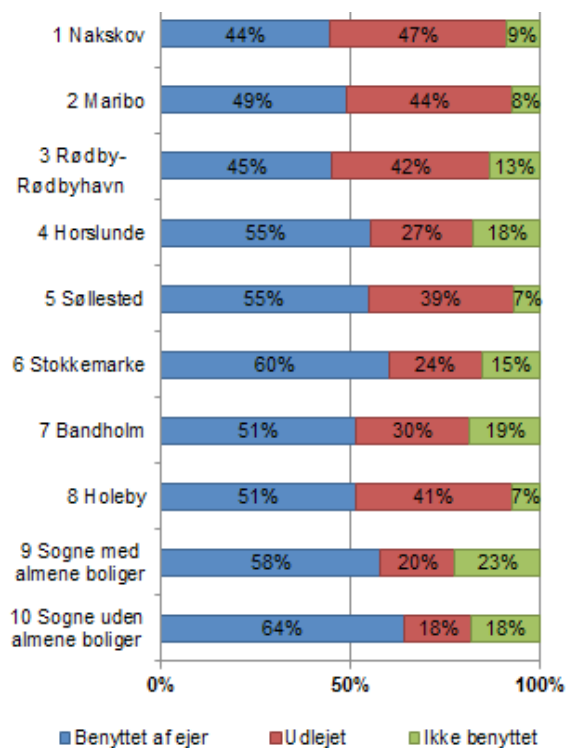
De områder, hvor der på det samlede boligmarked er en høj andel af ubenyttede boliger, er Bandholm, Horslunde, Stokkemarke og områderne med øvrige sogne, der har ml. 15 og 23 procent ubenyttede boliger. Bandholm, Horslunde og områderne med øvrige sogne skiller sig også ud, som de områder hvor flest almene boliger står ubenyttede. I Bandholm er 41 procent af de almene boliger ikke benyttet, i Horslunde gælder det 25 procent og i områderne med de øvrige sogne er 18 procent ikke benyttet. Dog kan de høje procentsatser i Bandholm og Horslunde forklares ved, at der

står tomme boliger på Horslunde Ældrecenter og Svanevej Ældrecenter, som ikke er trukket ud af datasættet.

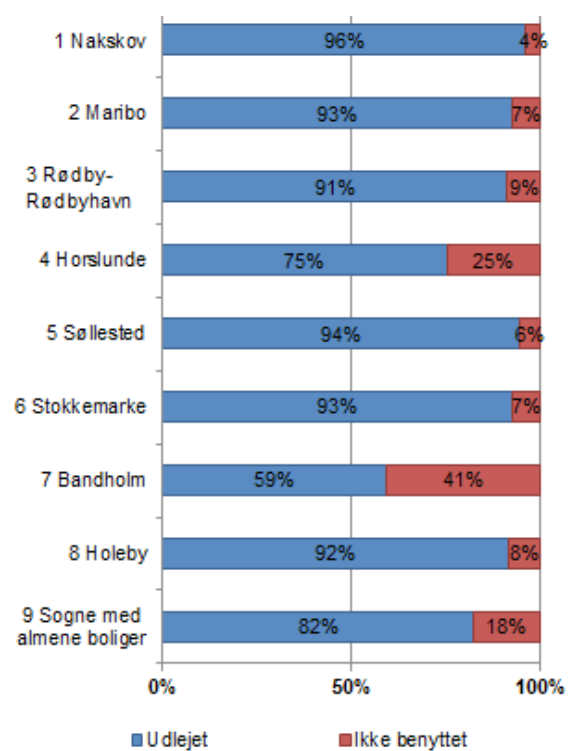
Med et blik på befolkningsudviklingen i bilag 4 ses Bandholm og Horslunde også som de to områder, der oplever den største negative vækst i befolkningsudviklingen. Områderne med de øvrige sogne er slået sammen, hvorfor det er svært at fastslå, om der kan være lokale forskelle i andelen af udlejede og ikke benyttede boliger. I Rødby-Rødbyhavn fremgår det af figur 9, at 9 procent af de almene boliger ikke er benyttet, hvilket svarer til cirka 41 boliger.

Selvom procentdelen af ubenyttede boliger i Rødby-Rødbyhavn er lavere end i Bandholm og Horslunde, giver de almene boligorganisationer udtryk for, at der særligt i Rødbyhavn er problemer med at opnå fuld udlejning, og at det især gælder de boliger, som ikke ligger i stueplan. Dette forklares af boligorganisationerne med, at der er en kobling imellem et færdigbygget negativt image og det forhold, at der i etageboligerne bor mange socialt udsatte borgere. Dette fungerer ifølge vores informanter selvforstærkende, fordi udlejningsproblemerne og de udsatte beboere bidrager til at forstærke områdets dårlige image. Samtidig kan det af tabel 8 på side 59 også aflæses, at der i Rødbyhavn har været en stor befolkningstilbagegang, hvilket også kan spille ind på udlejningssituationen.

Figur 8: Alle helårsboliger fordelt på udlejningsforhold og område, 2016



Figur 9: Almene helårsboliger fordelt på udlejningsforhold og område, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune



Mange ældre boliger – men ikke almene boliger

Det samlede boligmarked i perioden fra år 1900 til i dag består overvejende af boliger opført før år 1980, der udgør 86 procent af den samlede boligmasse. Det betyder, at boligmassen er domineret af mange ældre helårsboliger, hvor den største gruppe stammer fra perioden 1960-1979. Af det samlede antal helårsboliger er kun 4 procent opført siden år 2000.

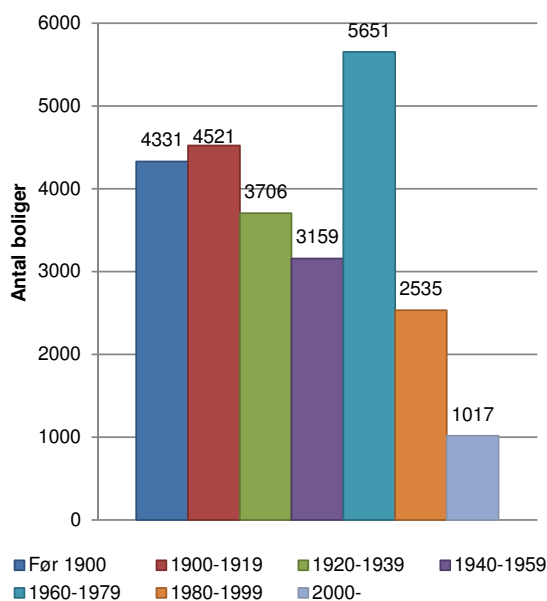
Forholder vi det samlede boligmarked til de almene boliger, fremgår det, at fordelingen af almene boliger er markant anderledes. Her er det boliger fra perioden 1980-1999, der dominerer markedet, hvorimod blot 6 procent af de almene boliger er opført før 1940. De almene boliger er med andre ord generelt yngre end det samlede boligmarked, og faktisk udgør de almene boliger hele 53 pct. af de boliger, der er opført siden 1980.

Det er i den forbindelse interessant, at der fra de interviewede ejendomsmæglere tegnes et billede af, at det er lettest at sælge huse i ét plan, hvor også den ene ejendomsmægler understreger at det er parcelhuse fra 1970'erne, der

er lettest at sælge i disse år. Det forklares ved, at parcelhusene fra denne periode er funktionelle, at der ikke er trapper, og at de er lette at modernisere. Her er det vigtigt at bemærke, at målgruppen for ejendomsmæglerne i denne sammenhæng ikke er ældre borgere, men derimod børnefamilier. Det er således de funktionelle fordele ved et-plansboligen, der vægtes højt, hvor det for ældre borgere typisk vil være den øgede tilgængelighed.

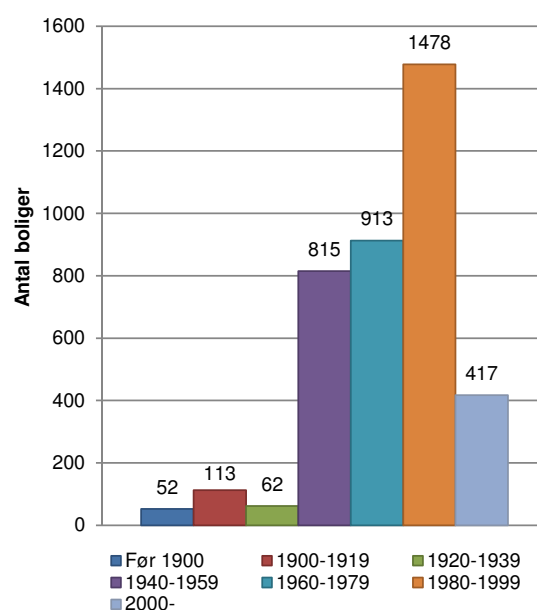
Dette forhold er interessant, fordi tidligere boligmarkedsanalyser, som Kuben Management har udført i Sorø og Ringsted i hhv. 2013 og 2016 indikerede, at det primært var ældre beboere, der foretrak et-plansboliger. Det betyder, at almene familieboliger i et plan kan være attraktive for flere målgrupper og dermed være mere fleksible ift. udlejningen. Dette er et vigtigt forhold at være opmærksom på, da der bliver flere og flere ældre borgere i Lolland Kommune (se tabel 8 på side 59). For netop af den grund kan boliger, som kan rumme forskellige målgrupper være et vigtig værktøj til at fastholde udlejning.

Figur 10: Alle helårsboliger fordelt på opførelsesår, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Figur 11: Almene helårsboliger fordelt på opførelsesår, 2016



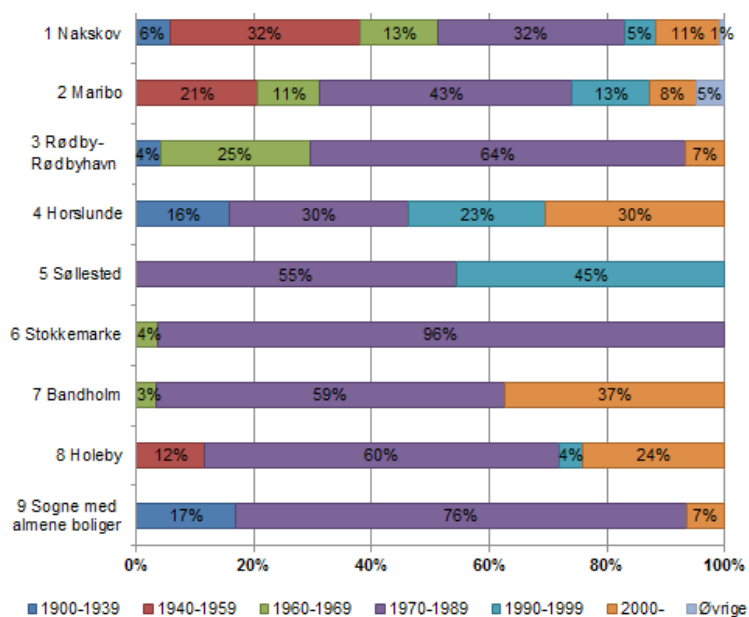
Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Det er dog værd at være opmærksom på, at næsten halvdelen af de almene boliger (48 pct.) er opført i perioden 1940-1979, og dermed er eller hurtigt vil blive mere end 40 år gamle. Mange boliger fra disse perioder mister med tiden deres konkurrenceevne, fordi arealforbruget stiger, og fordi de får behov for større renovering. Det vil derfor med stor sandsynlighed betyde, at der er mange almene boliger, som vil få behov for en fremtidssikrende indsats igennem helhedsplaner, der kan bidrage til at genoprette boligernes konkurrenceevne. Der er dog utallige eksempler rundt om i landet på, at de ældste bebyggelser er meget attraktive, fordi de typisk har de laveste huslejer.

Af figur 12 fremgår det, at andelen af almene boliger opført før 1979 er størst i henholdsvis Rødby-Rødbyhavn, Maribo og Nakskov. I Rødby-Rødbyhavn er over halvdelen af de almene boliger fra 1960-1979, mens det er lidt under en tredjedel i Maribo og cirka en femtedel i Nakskov.

Andelen af almene boliger fra perioden fra 2000 til i dag, er størst i henholdsvis Bandholm og Horslunde, der er de to områder, hvor flest almene boliger står ubenyttede. Dog kan de ubenyttede boliger i Bandholm og Horslundeses i lyset af, at flere boliger står tomme, fordi det er besluttet, at de skal rives ned.

Figur 12: Almene helårsboliger fordelt på byggeår og område, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

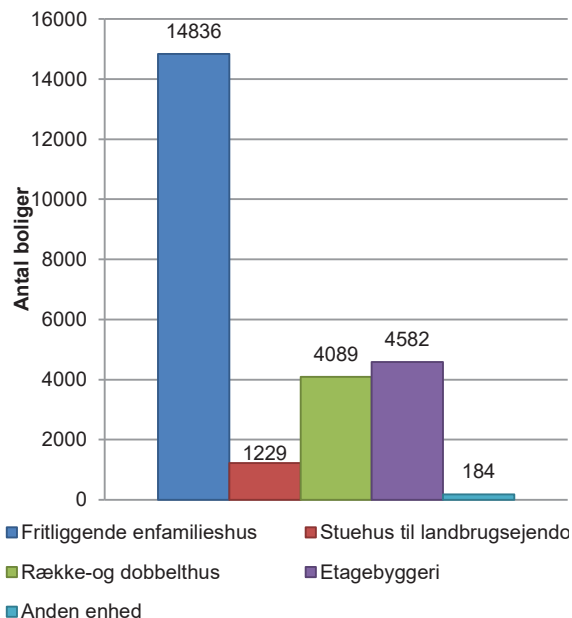
Skæv geografisk fordeling af boligtyper

Den samlede boligmasse i Lolland Kommune består først og fremmest af fritliggende enfamilieshuse, der udgør 60 pct. af det samlede boligudbud. Dog findes der næsten ingen almene fritliggende enfamilieshuse (der er blot registreret 14 almene boliger, som ikke er enten række- og dobbelthuse eller etageboliger i Lolland Kommune).

Boliger opført i etagebyggeri udgør 19 procent af alle boliger på Lolland Kommunes samlede boligmarked og heraf er 45 procent af boligerne almene. I Lolland Kommune er der tilsvarende 17 pct. af boligmassen, der er række- og dobbelthuse. Af de opførte række- og dobbelthuse er 40 procent almene boliger. Med andre ord er knap halvdelen af alt etagebyggeri i Lolland Kommune alment og det samme gælder for en stor andel af række- og dobbelthusene.

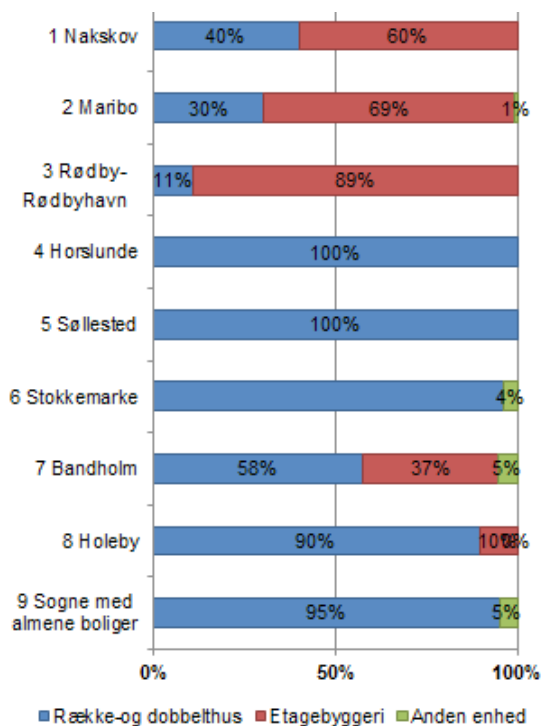
Udviklingen i den almene sektor i Lolland Kommune afspejler, at der de sidste år er flere etageboliger, der er nedrevet, mens der er bygget nye rækkehuse. Af tabel 5 på side 57 fremgår det, at der i perioden 2010-2015 er blevet 320 færre etageboliger, mens der er kommet 52 rækkehuse til.

Figur 13: Alle helårsboliger fordelt på boligkategori, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Figur 14: Almene helårsboliger fordelt på boligkategori og område, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Et-plansboliger foretrækkes

Det er åbenlyst, at boligtypen har stor indflydelse på, hvor attraktive boligerne er. Igennem interviews med lokale eksperter er det ganske klart beskrevet, at der er et tydeligt hierarki på boligmarkedet, hvor nogle boligtyper er lettere at leje ud end andre. Det giver sig selv, at boligtypens attraktivitet vil være påvirket af faktorer som husleje, geografi og tilgængelighed, men derfor er det alligvel interessant at fokusere på, hvilke boligtyper, der opfattes som mest attraktive af de, der til dagligt udlejer dem.

Øverst i hierarkiet står et-plans boliger og herefter findes boliger i to plan. Boligerne i to plan er mindre attraktive, fordi en bolig med indvendige trapper udelukker, at man kan blive boende, når helbredet bliver dårligere og samtidig simpelt hen giver færre kvadratmeter for pengene. Dette er en konklusion, der spænder på tværs af både det private og det almene boligmarked. Nederst i hierarkiet over boligmarkedets attraktivitet findes etageboliger. Og her gælder det, at der er stor forskel på stuelejlighederne, der er lettere at udleje, og ikke overraskende er lettest, hvis der er have tilknyttet. Fra 1. sal og op efter bliver det svært, selvom elevatorer og altaner dog øger attraktiviteten. En enkelt respondent fra den almene sektor beskriver, at de øverste lejligheder i etageboliger tilsyneladende er attraktive for dele af den nye gruppe af flygtninge.

Boligorganisationerne oplever, at det er mange ældre borgere, der er begyndt at søge række- og dobbelthuse, mens det i højere grad er mere socialt udsatte borgere og flygtninge, der bor i de billigere boliger i etagebyggerierne. De ældre borgere søger rækkehuse i ét plan, der er fremtidssikret, og har de gennemlyste rum, mulighed for vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler samt trygge omgivelser. Boliger hvor der også må bo husdyr og altaner til etageboligerne er også et plus, når boligerne skal lejes ud.

På figur 14 kan vi se, hvor der er opført alment etagebyggeri og tæt-lavbyggeri. Der afspejler der sig en stor forskel mellem de enkelte områder. Eksempelvis er der i Søllested og Horslunde kun almene boliger i lavt byggeri, mens der er en blanding med overvejende lavt byggeri i Holeby og Stokkemarke. I Rødby-Rødbyhavn, Maribo og Nakskov er de almene boliger både opført i lavt byggeri og etagebyggeri, men her er størstedelen opført i etagebyggeri. Dermed ser vi også, at der i områderne med en mere urban karakter er opført en større andel etagebyggeri, hvor så udbuddet af lavt byggeri er mindre.

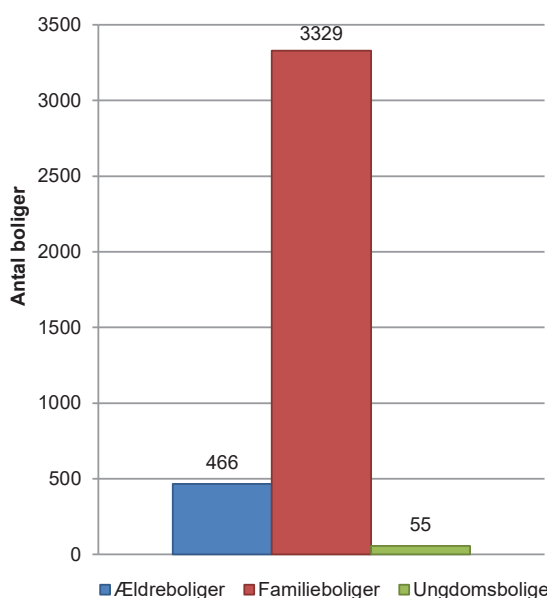
Mange familieboliger

Inden for den almene boligsektor skelnes der mellem tre typer af boliger; familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Boligtyperne opføres og drives forskelligt, ligesom der også gælder forskellige regler for tildeling af de tre typer af almene boliger.

Langt størstedelen af de almene boliger i Lolland Kommune er familieboliger. Det betyder dermed også, at en noget lavere andel af boligerne (12 pct.) er ældreboliger, mens de blot 55 ungdomsboliger i hele kommunen kun udgør 1 pct. af boligmassen.

Vi har derfor indgået dialog med lokale boligorganisationer og ejendomsmæglere omkring behovet for ungdomsboliger og ældreboliger. Og som det er beskrevet i nedenstående, er der en klar afvisning af behovet for ungdomsboliger og en skepsis over for flere ældreboliger. Boligorganisationerne ser derimod hellere, at de kan tilbyde familieboliger, som både kan være interessante for unge og for ældre beboere.

Figur 15: Almene helårsboliger fordelt på boligkategori, 2016

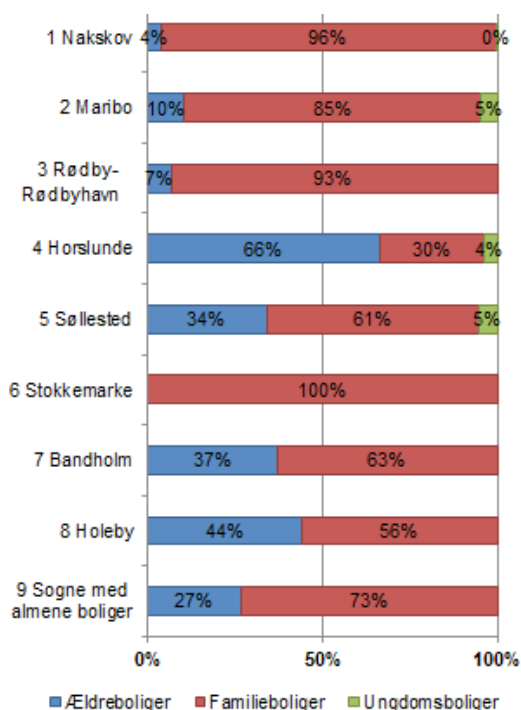


Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Den manglende interesse for *ungdomsboligerne* forklares ved, at der til trods for, at der i kommunen både er et handelsgymnasium og et teknisk gymnasium, ikke er mange unge, der søger ungdomsboligerne. Ifølge boligorganisationerne og den ene lokale ejendomsmægler skyldes det, at mange af de unge bliver boende hjemme under ungdomsuddannelserne, bor på det selv-ejede kollegium i Nakskov eller at de unge slår sig sammen om en større lejlighed – typisk en almen familiebolig. Det er også gjort klart igenem vores interviews med de lokale eksperter, at mange ressourcestærke unge herefter flytter fra kommunen for at uddanne sig.

Der ligger dermed samtidig en latent beskrivelse fra de lokale eksperter af, at ungdomsboligerne har en evne til at tiltrække udsatte unge mennesker, og det blev meget åbent beskrevet, at der ofte er langt mere arbejde for boligorganisationerne forbundet med at drive ungdomsboliger. De ser derfor hellere at *”problemerne bliver spredt mere ud”* ved at lade de unge bo i afdelinger med familieboliger frem for at koncentrere dem i ungdomsboligaftdelinger.

Figur 16: Almene helårsboliger fordelt på boligkategori og område, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Hvad angår *ældreboligerne*, har boligorganisationerne måske nok en interesse i at få flere boliger, hvis kommunen vil garantere udlejningen af dem. Men omvendt er det også et ret klart budskab, at de oplever at deres ældre beboere helst vil bo i en almindelig familiebolig så længe som muligt frem for i en ældrebolig. Boligorganisationer opfordrer derfor i stedet til at fokusere på at skabe attraktive tilgængelige familieboliger, som evt. kan være fleksible, så de ikke bærer præg af at være tilgængelige boliger, når beboerne ikke har det behov. Som eksempel nævnes muligheden for at flytte vaskesøjlen fra badeværelset og dermed skabe venderadius for kørestole, hvis der bor en kørestolsbruger i boligen.

For ældreboligerne er det også iøjnefaldende, at dér, hvor den procentvise del af ældreboliger er størst, er i nogle af de områder med færrest indbyggere (Bilag 4). I Horslunde er 66 procent af de almene boliger ældreboliger. Netop ved ældreboligerne i Horslunde er der oplevet udlejningsproblemer, og her er der lavet en kombinationsaftale mellem boligorganisation og Lolland Kommune, hvor boligorganisationen forsøger at leje boligerne ud, såfremt Lolland Kommune ikke kan.



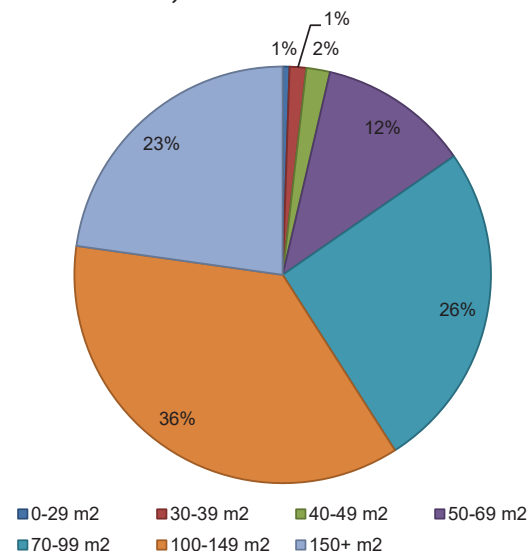
Ikke mange små almene boliger

På det samlede boligmarked og af de almene boliger udgør boliger på under 50 kvadratmeter kun en meget lille brøkdel. Derimod udgør boliger over 100 kvadratmeter over halvdelen af alle boliger på det samlede boligmarked. Ved et kig på de almene boliger har 9 ud af 10 almene helårsboliger en boligstørrelse på mellem 50-99 kvadratmeter. Det betyder også, at der ikke er ret mange små boliger på under 50 kvadratme-

ter, ligesom der heller ikke er ret mange almene boliger på eller over 100 kvadratmeter.

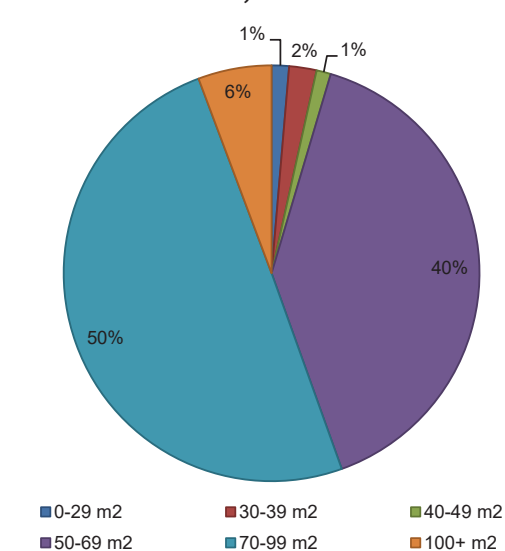
For boligstørrelsen af de almene boliger fordelt på kommunens områder gælder det, at boligstørrelserne geografisk er skævt fordelt. Her er der særligt i Nakskov og Maribo er en del større boliger, mens boligerne i Horslunde, Holeby og Stokkemarke er mindre.

Figur 17: Alle helårsboliger fordelt på antal kvadratmeter, 2016



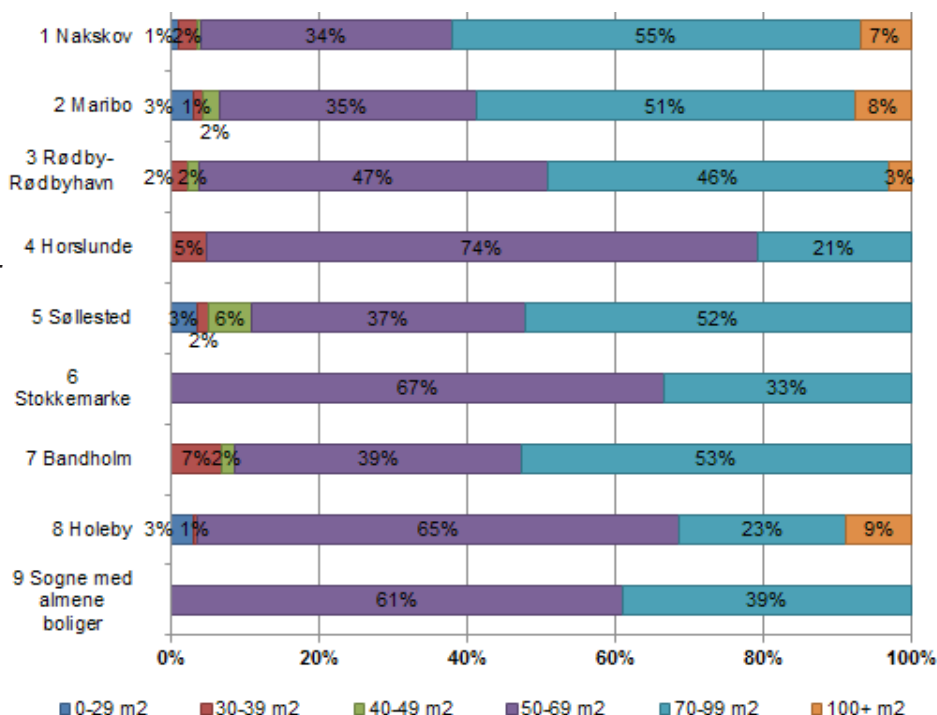
Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Figur 18: Almene helårsboliger fordelt på antal kvadratmeter, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Figur 19: Almene helårsboliger fordelt på antal kvadratmeter og område, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Holdes antallet af værelser i den samlede mængde af helårsboliger op mod antallet af værelser i de almene boliger, ses det, at helårsboligerne generelt har flere rum end de almene boliger. 59 procent af helårsboligerne har fem værelser eller flere. På trods af at de almene boliger rummer forholdsvis mange kvadratmeter, så er 82 procent af de almene boliger i Lolland Kommune 2- og 3-værelsesboliger. Det betyder derfor også, at der ikke ret mange almene boliger med fire værelser eller mere. Netop 2- og 3-værelsesboligerne er ifølge boligorganisationerne også de mest attraktive.

Boliger med ét værelse udgør 7 procent af de almene boliger og dermed bliver det tydeliggjort at der ikke kun findes få almene boliger under 50 kvadratmeter, men også få 1-værelsesboliger. Der har dog tidligere været flere et-værelsesboliger i Lolland Kommune, men disse er blevet nedrevet grundet udlejningsproblemer og også flere større boliger på 5 værelser er blevet omdannet til mindre boliger.

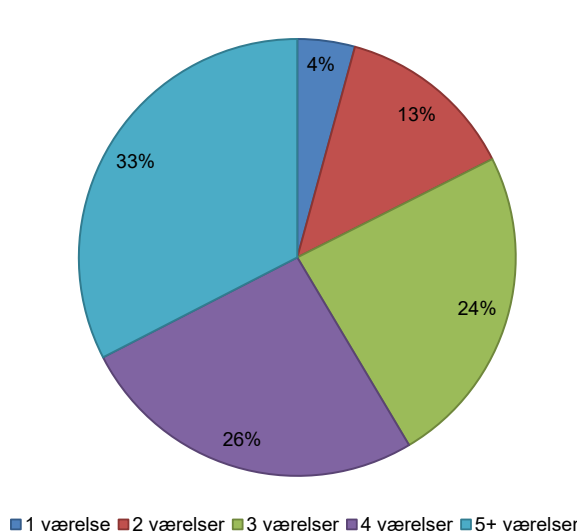
At de almene boliger er væsentlige mindre end helårsboligerne generelt giver grund til refleksioner i forhold til ved hvilke boligstørrelser efterspørgslen er størst. På baggrund af vores interviews med lokale eksperter kan det relativt

klart konkluderes, at 2-3 værelseslejlighederne er de foretrukne, men at der også er behov for billige boliger (hvilket typisk vil sige små boliger) til de borgere der ikke har et stort økonomisk råderum.

Der er blandt de lokale eksperter en generel forventning om, at kontanthjælpsløftet og de senere års flygtningestrømme vil betyde, at der bliver et større behov for billige boliger. Her er det dog vigtigt at være opmærksom på, at de billige boliger naturligvis oftest er små boliger, men at det samtidig gælder, at de billigste små boliger typisk er boliger der er opført for mange år siden – og som ikke er blevet fremtidssikrede.

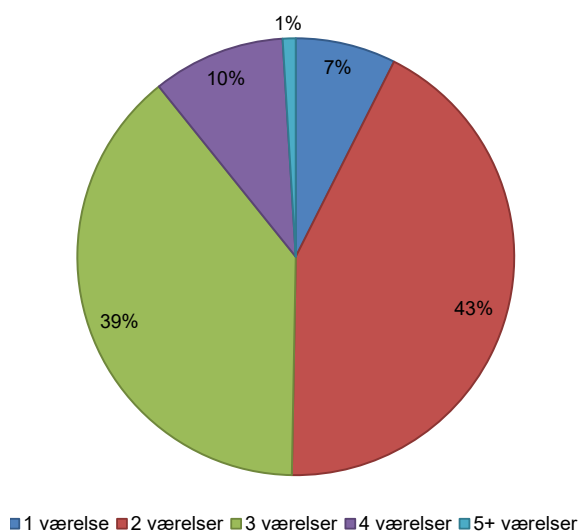
Det er med andre ord ikke umiddelbart muligt at opføre eller renovere sig til meget billige boliger i Lolland Kommune. Hvis man ønsker at kunne sikre boliger til de mest udsatte borgere, bør man derfor arbejde målrettet på at fastholde en række af de billigste almene boliger i kommunen og sikre, at de undgår behov for helhedsplaner igennem fornuftige og langsigtede planer for drift og vedligeholdelse.

Figur 20: Alle helårsboliger fordelt på antal værelser, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune

Figur 21: Almene helårsboliger fordelt på antal værelser, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen, LBF Stamdata og Lolland Kommune





Boligmarkedet og den almene sektors konkurrenceevne

Kapitel 2

2. Boligmarkedet og den almene sektors konkurrenceevne

Udviklingen på boligmarkedet har stor betydning for de almene boligers konkurrenceevne. For selvom alment byggeri er støttet er dermed reelt set ikke er en del af det frie boligmarked, så vil prisudviklingen på det frie marked have stor betydning for, hvor attraktivt det er at bo alment i ft. at bo i ejerbolig.

Derfor går vi i denne delanalyse i dybden med udviklingen på ejerboligmarkedet med henblik på at vurdere, hvordan det påvirker den almene sektors konkurrenceevne. Analysen forholder sig til de klassiske parametre på ejerboligmarkedet som antal boliger til salg, liggetider og salgspriser, men vil derudover arbejde med nye data og GIS-baserede analyser for at komme nærmere en vurdering af den almene sektors konkurrenceevne i Lolland Kommune.

Der er ikke i denne analyse arbejdet med sammenligning af prisniveau på den private udlejning, da der ikke findes statistisk data til rådighed, som kan give en reel indikation af huslejeniveauet på dette marked.

Metodebeskrivelse

Til nuancering af den almene sektors konkurrenceevne tækkes der i dette afsnit på data fra Realkreditrådets boligmarkedsstatistik, Landsbyggefondens husleje- og udgiftsstatistik samt fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase. Realkreditrådets statistikker bygger på indberetninger fra realkreditinstitutterne, mens Landsbyggefondens statistikker bygger på indberettede regnskaber fra boligorganisationerne. Foruden statistikkerne suppleres der med interviews. Dataudtrækkene er ikke korrigeret for almene boliger der er godkendt til nedrivning i juni 2016.

I Lolland Kommune forefindes ikke mange ejerlejligheder og kun ganske få sættes til salg hvert år., og i denne analyse har vi derfor ikke beskæftiget os med ejerlejligheder.

Særligt for Figur 26 gælder det, at der er tale om et kryds imellem to datasæt, hvilket giver værdier, der ikke i sig selv giver mening, da de afspejler et spændingsforhold. Spændingsforholdet imellem de to datasæt er dog særdeles interessante, og de er derfor udstillet i et spændingsfelt fra "hårdeste" til "svageste" konkurrencesituation.

For at få glæde af lokal ekspertise og markedsindsigt, er der gennemført kvalitative interviews med fire boligorganisationer med boliger i Lolland Kommune og to lokale ejendomsmæglere.



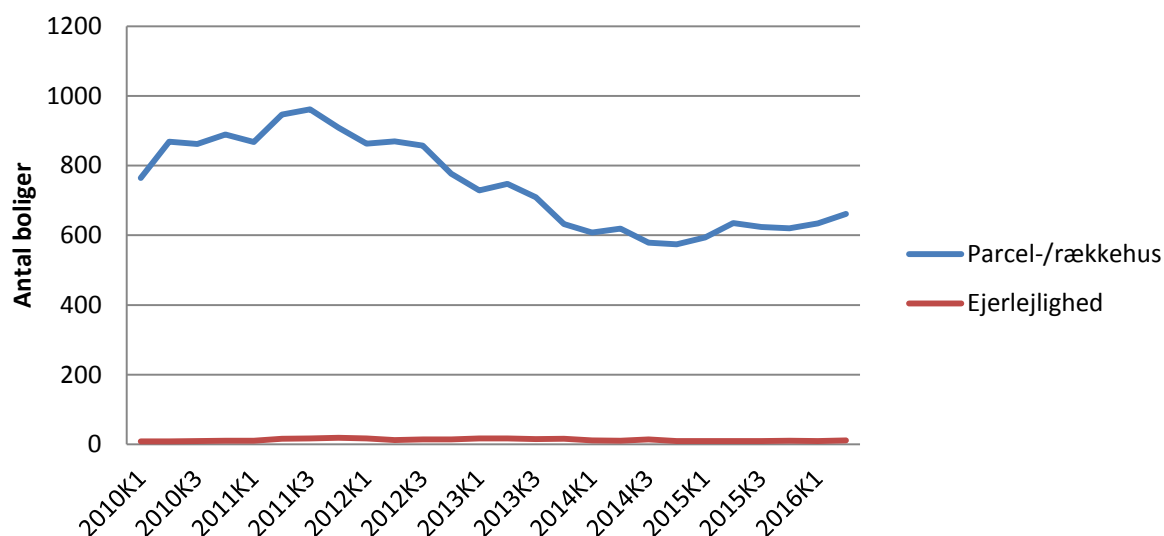
Færre boliger til salg

Antallet af parcel-/rækkehuse, der har været til salg, har været stigende i perioden fra 1. kvartal i 2010 til 3. kvartal i 2011, mens antallet herfra og frem til 4. kvartal i 2014 har været faldende. Siden slutningen af 2014 har antallet af parcel-/rækkehuse til salg i Lolland Kommune tilsyneladende stabiliseret sig på ca. 600 parcel- og rækkehuse.

Stabiliseringen i antallet af boliger til salg kunne isoleret set indikere, at der er kommet en bedre balance imellem udbud og efterspørgsel og dermed et mere velfungerende boligmarked.

Det er dog værd at notere sig, at analysen af udlejningssituationen på side 28 viste, at der var 13 pct. svarende til 3.260 boliger der stod ubenyttede. Det kan derfor undre, at der ikke er flere end ca. 600 boliger til salg, og det giver en bekymring for, at der pludselig kan komme mange nye boliger til salg, hvis der kommer gang i boligmarkedet igen. Hvis markedet pludselig tilføres nye boliger må det forventes, at prisudviklingen vil blive nedadgående og føre til ny opbremsning.

Figur 22: Boliger til salg i Lolland Kommune, 2010- 2016



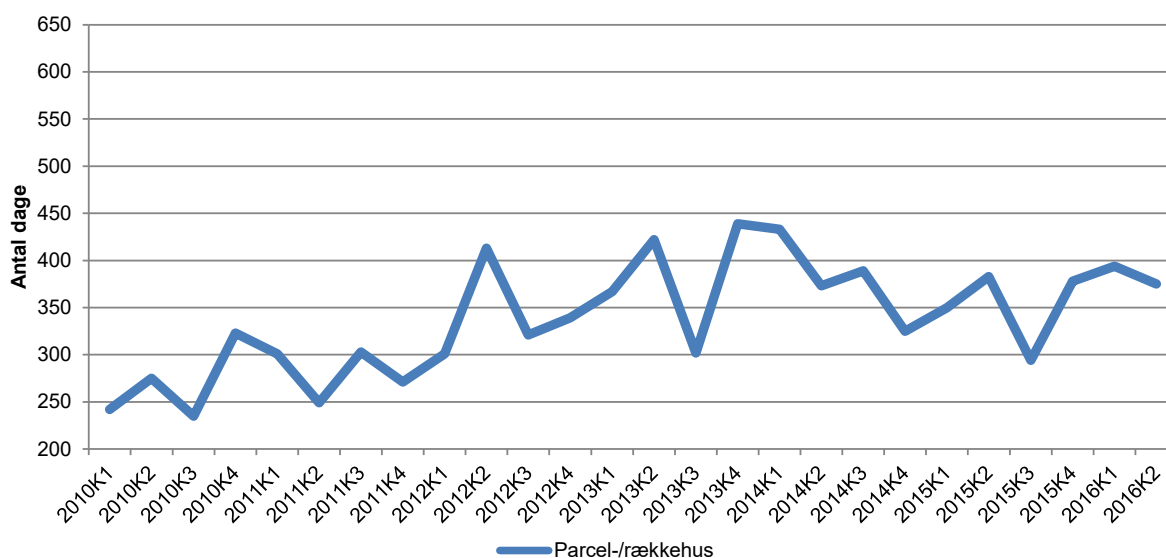
Længere liggetider

Udviklingen i liggetider – altså perioden fra en ejerbolig sættes til salg til den er solgt eller trækkes tilbage – giver en indikation på, hvordan balancen imellem udbud og efterspørgsel er på boligmarkedet. Og her ser det ligeledes ud til, at der er tale om en stabil situation til trods for store udsving imellem de enkelte kvartaler.

Stabiliteten baserer sig dog på en stigning fra 2010-2012, og det stabile niveau er derfor også ganske højt med gennemsnitlige liggetider på omkring et år. De relativt store udsving kan knyttes til den begrænsede mængde af boliger i kommunen og forskellene kan ligge i, at en eller få boliger der har været til salg i meget lang tid, er blevet solgt eller at huse der lige er blevet sat til salg, bliver solgt med det samme. Til trods herfor kan det alligevel udledes, at der fra 2014 til 2. kvartal i 2016 er sket en stigning i de årlige gennemsnitlige liggetider i Lolland Kommune med 30 procent.

Stabiliteten til trods indikerer de lange liggetider et boligmarked, hvor udbud og efterspørgsel ligger langt fra hinanden. De interviewede ejendomsmæglere oplever, at der er mest salg af helårsboliger i byerne, mens der i de andre dele af kommunen sælges flere sommerhuse. Indtrykket er også, at folk i Lolland Kommune relativt hurtigt flytter i ejerbolig og dermed generelt er yngre end i mange andre kommuner, når de køber en bolig. Det fremhæves også, at de folk der køber boliger udenfor byerne typisk er lokale eller folk der kommer fra hovedstadsområdet, som køber boligerne som flexbolig med henblik på, at bruge boligerne til fritidshuse i weekender og ferier.

Figur 23: Gennemsnitlige salgstider i Lolland Kommune, 2010-2016



Kilde: Realkreditrådet BMO30, 2016

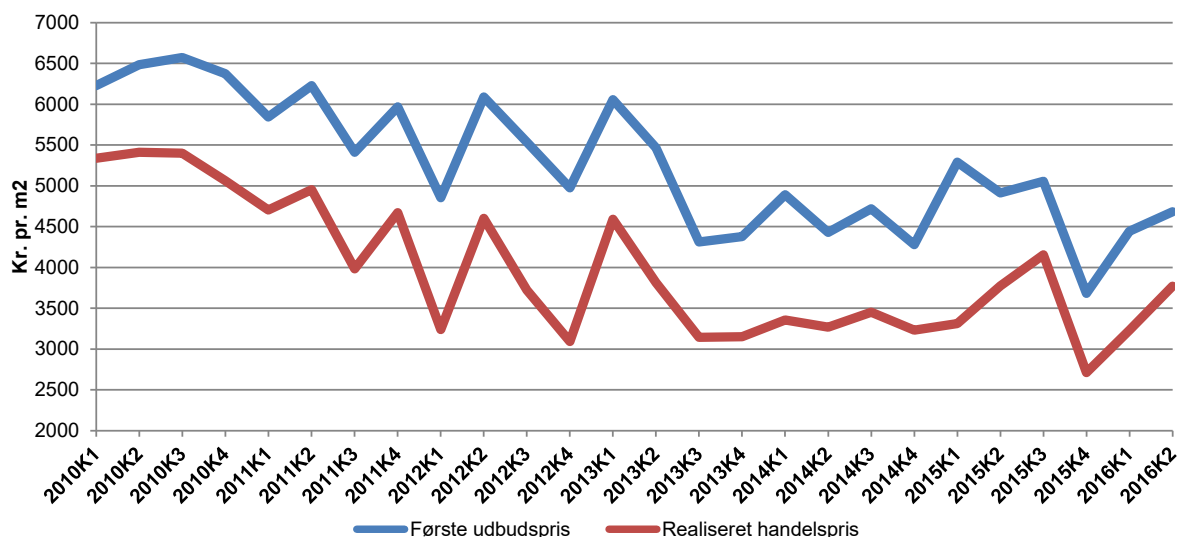
Faldende boligpriser

Antallet af boliger til salg og liggetiderne befinder sig altså tilsyneladende på et stabilt niveau. Man kunne dermed antage, at markedet har stabiliseret sig, og at udbuds- og efterspørgselsiden har fundet en balance. Hvis dette skulle være tilfældet ville man samtidig kunne antage, at der ville være et stabilt prisniveau på ejerboligmarkedet.

I dette afsnit ser vi derfor nærmere på salgspriserne i for ejerboliger i Lolland Kommune nuanceret med både udbudspriser og realiserede handelspriser. Og svaret er desværre, at det går stødt og roligt nedad.

På figur 3 ses det, at både udbudspriserne og de realiserede handelspriser pr. kvadratmeter siden 2010 er faldet. Dette er en klar afspejling af, at balancen imellem udbud og efterspørgsel ikke er fundet, og at der derfor igennem en længere periode har været en negativ udvikling. Der ses også en væsentlig forskel i udbudspriserne og de realiserede handelspriser, hvilket indikerer boligerne bliver solgt til noget lavere pris end hvad de er udbudt til. Idet ejerboligerne bliver solgt til en lavere pris pr. kvadratmeter, betyder det også, at de almene boligers konkurrenceevne falder, da boligpriserne på det fri marked er faldende.

Figur 24: Udbudspriser og realiserede handelspriser for parcel-/rækkehuse i Lolland Kommune, 2010-2016



Kilde: Realkreditrådet BMO10, 2016

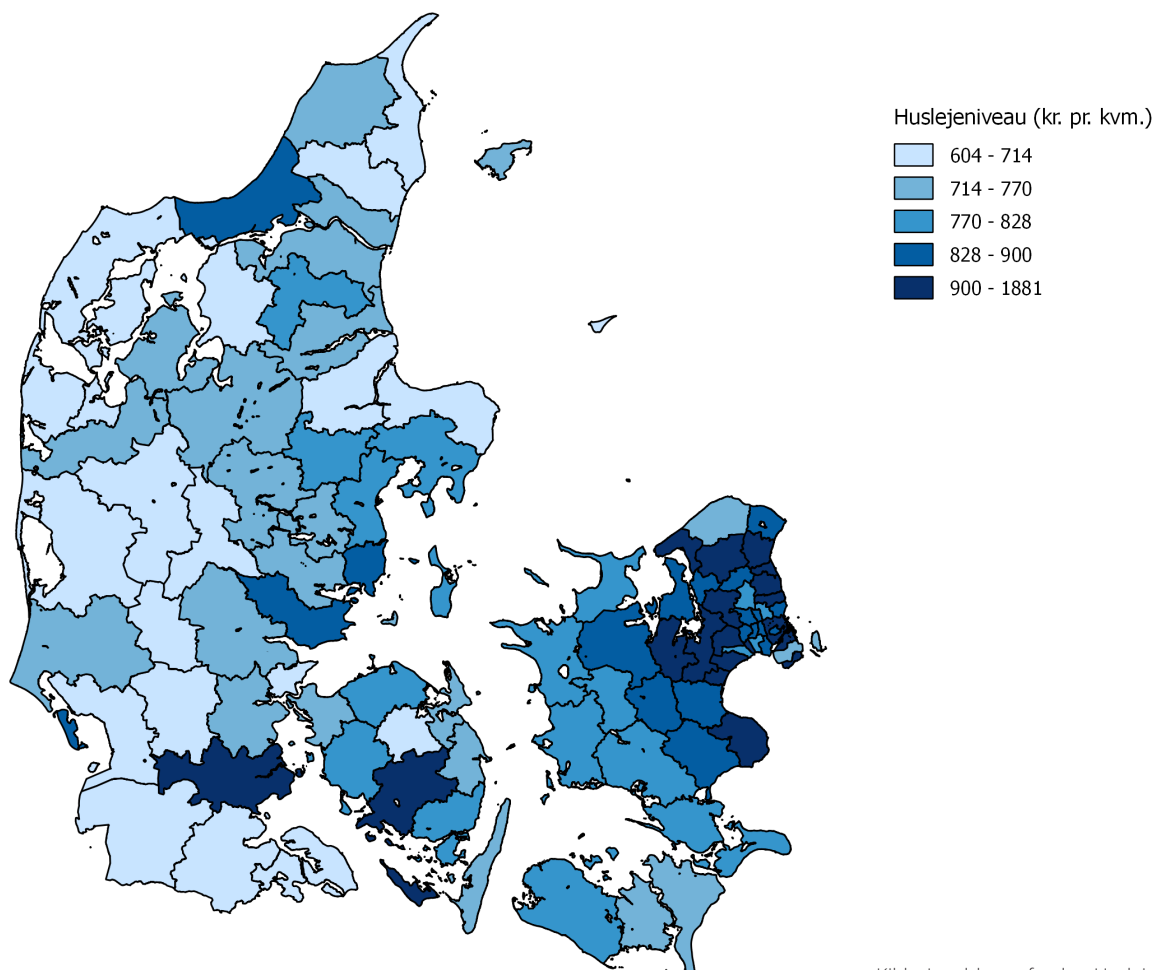
Den almene sektors konkurrenceevne bliver svagere

I Lolland Kommune er den gennemsnitlige husleje 776 kr. pr. kvadratmeter for de almene boliger (2016). Dette er lavere end landsgennemsnittet på 800 kr. pr. kvadratmeter. Dog er det på styringsdialogmødet med boligorganisationerne i 2015 vurderet, at "...det er exceptionelt vigtigt, at huslejerne holdes nede på et rimeligt niveau – 750 kr./m²/år", hvilket også gør sig gældende for renoveringssager, der efterfølgende ender på en husleje på 750 kr. På trods heraf ses der for de almene boligers huslejeudvikling i Lolland Kommune alligevel en stigning på 18 kr. pr. kvadratmeter fra 2015 til 2016. Dermed bevæger de almene boliger sig i en mindre konkurrencedygtig retning, fordi de bliver dyrere, samtidig med at priserne på ejerboligmarkedet falder.

Lolland Kommune ligger i forvejen ikke blandt de kommuner med den laveste gennemsnitlige husleje, som det fremgår af figur 25.

Fordi den almene husleje i Lolland Kommune ikke er blandt de laveste i landet, og fordi boligpriserne på ejerboligmarkedet samtidig er blandt landets lavest, er det åbenlyst at konkurrencesituationen for de almene boliger er hård. Faktisk kan vi se af figur 26, at konkurrencesituationen er blandt de hårdeste i Danmark. Figuren illustrerer forholdet imellem gennemsnitlige salgspriser (kr. pr. kvadratmeter) på ejerboliger (2016, K2) og huslejeniveauet kr. pr. kvadratmeter for de almene boliger (2016).

Figur 25: Huslejeniveauet for almene boliger, 2016

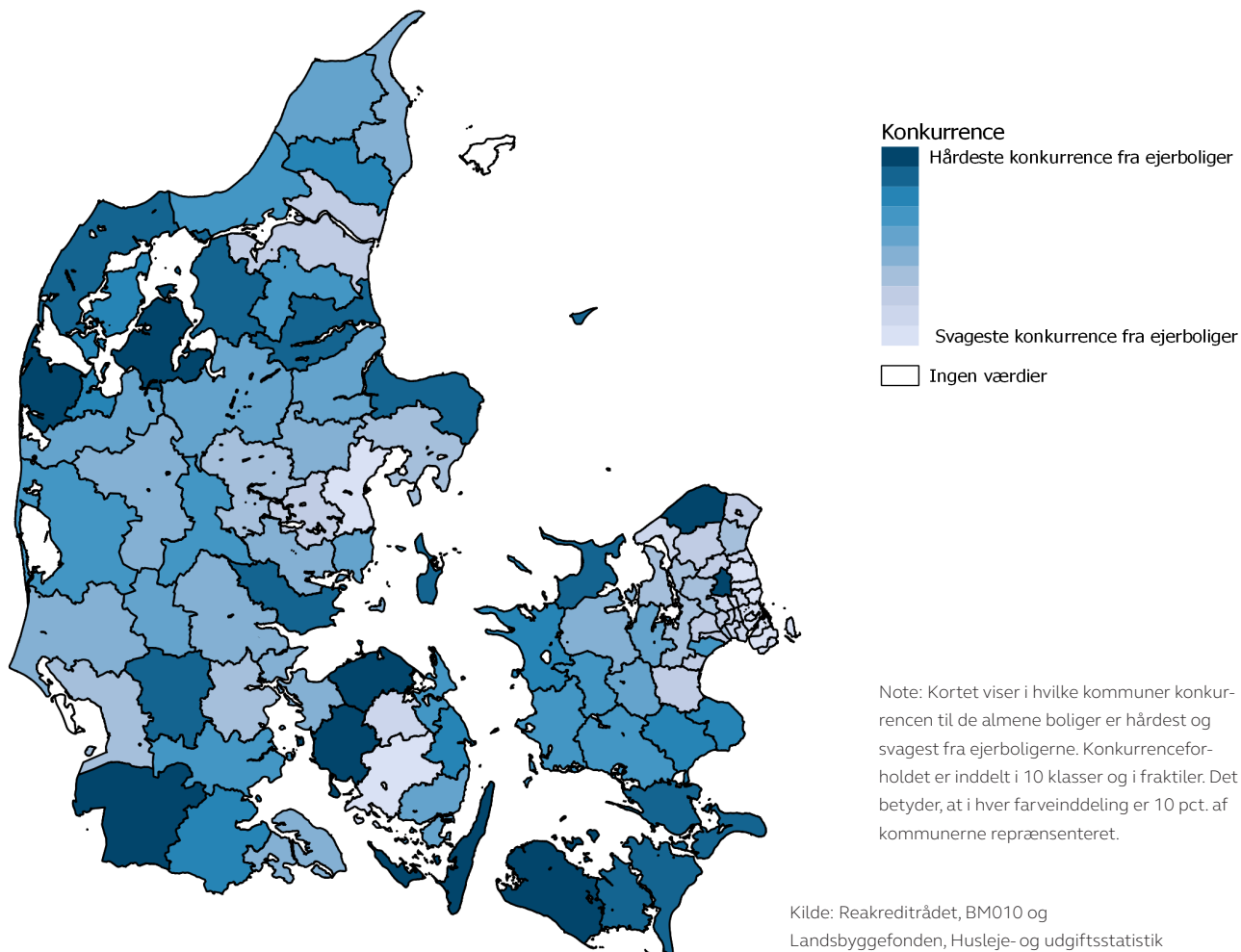


Kilde: Landsbyggefonden, Husleje- og udgiftsstatistik

Figuren tydeliggør, at det ikke overraskende er i de største danske byer, at den almene sektors konkurrenceevne er bedst. Dette skyldes de høje priser på ejerboliger i netop de største byer, som får selv nyopførte almene boliger til at fremstå som et attraktivt alternativ. Figuren illustrerer imidlertid også, at der ikke er en klar geografisk spredning af konkurrencesituationen.

At holde huslejen nede beskriver repræsentanter fra boligorganisationerne dog i denne analyse som en udfordring. En af forklaringerne er, at Lolland Kommune ikke anvender anvisningsretten særlig ofte, fordi boligmarkedet på Lolland giver mulighed for at få en bolig med det samme. Det betyder samtidig, at udsatte beboere, som efterlader en fraflytningsregning bliver en omkostning for boligselskaberne, fordi Lolland Kommune dermed ikke er forpligtet til at dække omkostningerne. Disse regninger skal afdelingerne finansiere, hvorfor huslejen flere steder har været stigende. Det tydeliggøres endvidere at flere boligorganisationer også spekulerer i omfanget af vedligehold og renovering, fordi øget husleje vil gøre boligerne for svære at udleje. Dette er naturligvis ikke en langsigtet løsning.

Figur 26: Forholdet mellem kvadratmeter-husleje i almene boliger og salgspriser pr. m² i ejerboliger fordelt på kommuner



Store lokale forskelle i huslejeniveauet

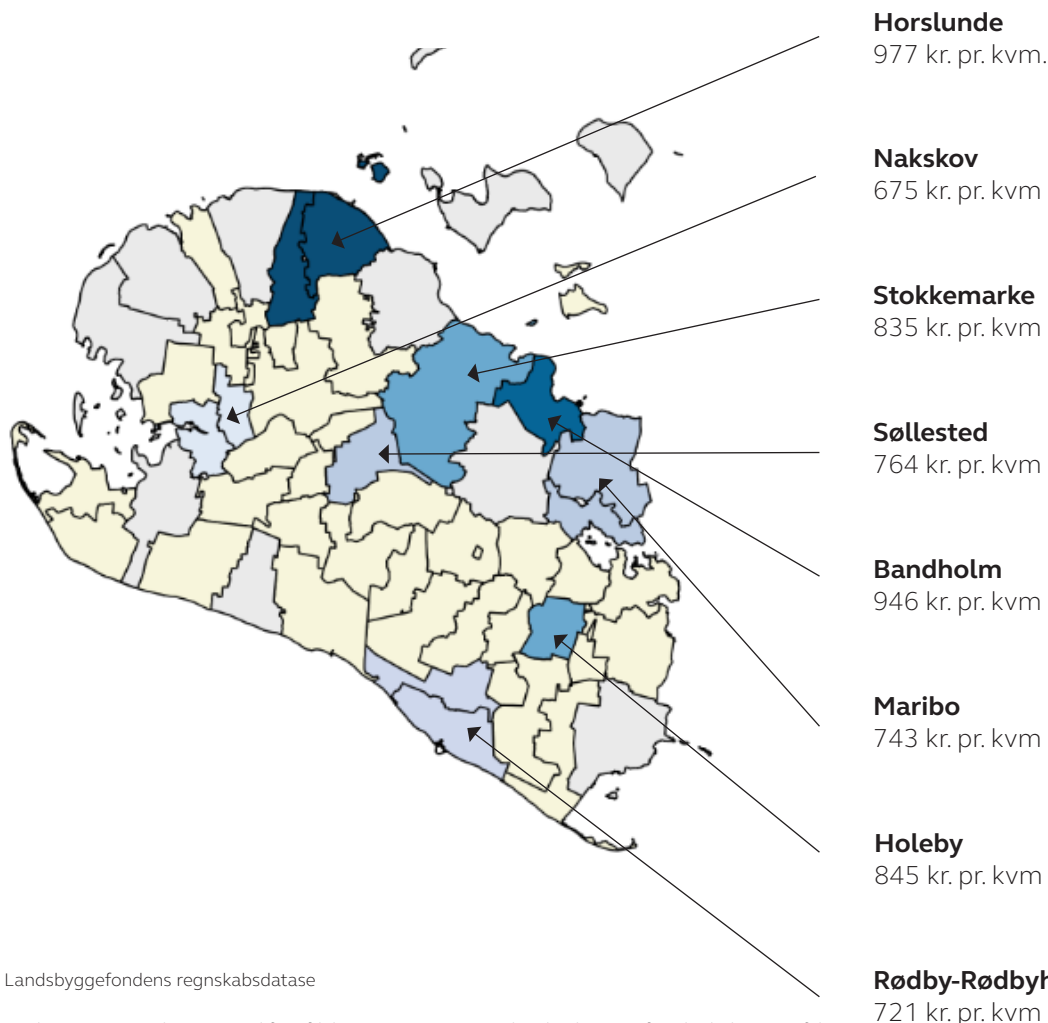
Når vi zoomer længere ind og fordeler den gennemsnitlige husleje for almene familieboliger geografisk, kan vi meget hurtigt konstatere, at der er mange lokale forskelle, som kan nuancere billedet af konkurrencesituationen.

Det første, der springer i øjnene er, at huslejeniveauet er lavest i Nakskov, der ligger markant lavere end de øvrige områder. Dette kan åbenlyst have indflydelse på, at udlejningen i Nakskov er velfungerende i øjeblikket, og der bør derfor fastholdes opmærksomhed på udlejningssituationen i Nakskov i fremtiden.

Herudover fremgår det, at huslejeniveauet er højest Horslunde og Bandholm, som er de to områder med flest ubenyttede boliger.

Huslejeniveauet i Rødby-Rødbyhavn er blandt de laveste, men på trods heraf, oplever boligorganisationerne stadig udlejningsproblemer, hvilket formentlig skyldes en kobling imellem et forkert udbud (primært etageboliger) og beliggenheden langt fra de større byer.

Figur 27: Huslejeniveau for almene familieboliger fordelt på områder, 2015



Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

Note: Huslejeniveauet er beregnet ud fra afdelingernes gennemsnitlige husleje og afspejler beboernes faktiske gennemsnitlige husleje (kr. pr. kvm.). Der er ikke korrigeret for boliger, der er godkendt til nedrivning.







Beboerudvikling og flyttemønstre

Kapitel 3



Beboerudviklingen i forskellige delområder i Lolland Kommune

Dette afsnit beskriver forskellige forhold vedrørende beboerudviklingen i forskellige delområder i kommunen. Afsnittet indeholder analyse af til- og fraflytning mellem de definerede geografiske områder og analyse af de almene beboere. Her fokuseres især på at identificere følgende grupper: Ældre 65+, fraskilte, indvandrere, unge, bistanmodtagere og nye tilflyttere til kommunen med og uden arbejde.

I afsnittet skabes også overblik og status over Lolland Kommunes almene boliger og beboere i dag, og sektorens samspil med det øvrige boligmarked, herunder lokale forskelle i kommunen, herunder

- Antal boliger, boligtyper, beliggenhed og beboere og udviklingen i sektoren de seneste 5 år
- Antallet af almene boliger i kommunen fordelt på boligtype, geografiske placering, størrelse (antal værelser og kvm) og byggeår.
- Beboerudviklingen i forskellige delområder i kommunen, herunder til- og fraflytning.

Analysen er baseret på data fra Danmarks Statistik fra 2016, fordelt på den sogneinddeling, der er udarbejdet som grundlag analysen. Datagrundlaget er således anderledes end Kuben's, der bl.a. er tilrettet med de seneste nedrivninger af almene boliger. Det betyder også, at der i "øvrige sogne" (som er defineret som sogne uden almene boliger) fortsat er enkelte almene boliger, hvilket skyldes, at BBR-registeret ikke er opdateret med oplysningerne om, at boligerne faktisk er nedrevet, eller er på vej til at blive det.

Af bilag 1 fremgår hvordan de forskellige variable er kodet, i bilag 2 er beskrevet hvordan de enkelte delområder er afgrænset. For enkelte tabeller er der efter ønske fra Lolland Kommune dog efterfølgende foretaget en opdeling af Rødby i hhv. "Rødby" og "Rødbyhavn", da det vurderes at disse sogne er forskellige på en række parametre.

Det gennemgås først, hvordan boligmassen i Lolland Kommune som helhed er sammensat, fordelt på lokalområder og typer af boliger (herunder ejerformer og tomme boliger). Dernæst ses der mere specifikt på de almene boliger, deres beliggenhed, andel af tomme boliger m.m. Efter gennemgangen af boligmassen gennemgås beboerudviklingen i forskellige områder i kommunen, herunder til- og fraflytningen. Endelig ses der på beboersammensætningen og -udviklingen i de almene boliger i kommunen.

Udviklingen på boligmarkedet generelt i Lolland Kommune, herunder den almene sektor

Som det ses af tabel 1 er der samlet set 25.578 boliger i Lolland Kommune, hvoraf størstedelen er ejerboliger nemlig 15.735 svarende til 62 %. Derudover er der i Lolland Kommune 4.670 boliger til privat udlejning svarende til 18 %, mens der er 4.050 almene boliger og 546 andelsboliger svarende til 16 % hhv. 2 % af den samlede boligmasse. Størstedelen af boligerne i Lolland Kommune er beliggende i Nakskov og dernæst Maribo og Rødby, men mange boliger er beliggende i mindre byer såvel som i landdistrikter. I Nakskov er halvdelen af boli-

HELLE NØRGAARD

JESPER OLE JENSEN

BY, BOLIG OG EJENDOM

06.01.2017

A.C. MEYERS VÆNGE 15

2450 KØBENHAVN SV

SBI.DK

CVR 29 10 23 84



gerne ejerboliger, mens andelen i andre dele af kommunen er langt højere og helt op til 80% Andelen af almene boliger i Rødby og Nakskov er størst med hhv. 32% og 27%, men også i flere mindre byer som Søllested og Bandholm udgør almene boliger en stor andel svarende til ca. 1/5 af den samlede boligmasse. Ud af det samlede antal almene boliger ligger omkring halvdelen i Nakskov, knap 20% i Maribo, 10% i Rødbyhavn og Rødby og resten fordelt på de øvrige sogne.

Tabel 1. Antal boliger 2015 fordelt på ejerformer, tomme boliger, geografisk placering mm.

| | Nakskov | Maribo | Rødby | Rødby- havn | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|----------------------------|---------|--------|-------|----------------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Boliger i alt | 7.664 | 3.901 | 1.044 | 1.075 | 738 | 820 | 649 | 567 | 914 | 3.042 | 5.164 | 25.578 |
| Ejerboliger | 3.836 | 2.032 | 629 | 507 | 483 | 487 | 494 | 328 | 521 | 2.298 | 4.120 | 15.735 |
| Almene | 2.083 | 709 | 125 | 340 | 137 | 176 | 27 | 113 | 179 | 147 | 14** | 4.050 |
| Andelsboliger | 215 | 166 | 12 | 62 | 20 | 16 | 0 | 10 | 16 | 29 | 0 | 546 |
| Privat udlejning | 1.310 | 924 | 271 | 143 | 85 | 134 | 124 | 101 | 187 | 481 | 910 | 4.670 |
| Specielle boliger *) | 220 | 70 | 7 | 18 | 5 | 7 | 4 | 15 | 11 | 33 | 41 | 431 |
| Beboede Sommerhuse | 0 | 0 | 0 | 5 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 54 | 79 | 146 |
| Fordeling % | | | | | | | | | | | | |
| Ejerboliger | 50% | 52% | 60% | 47% | 65% | 59% | 76% | 58% | 57% | 76% | 80% | 62% |
| Almene | 27% | 18% | 12% | 32% | 19% | 21% | 4% | 20% | 20% | 5% | 0% | 16% |
| Andelsboliger | 3% | 4% | 1% | 6% | 3% | 2% | 0% | 2% | 2% | 1% | 0% | 2% |
| Privat udlejning | 17% | 24% | 26% | 13% | 12% | 16% | 19% | 18% | 20% | 16% | 18% | 18% |
| Specielle boliger *) | 3% | 2% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 3% | 1% | 1% | 1% | 2% |
| Beboede Sommerhuse | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 2% | 2% | 1% |
| I alt | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Heraf tomme boliger | | | | | | | | | | | | |
| Alle | 884 | 313 | 136 | 150 | 114 | 81 | 104 | 96 | 98 | 673 | 892 | 3.541 |
| Ejerboliger | 421 | 179 | 72 | 76 | 84 | 46 | 94 | 55 | 57 | 575 | 808 | 2.467 |
| Almene | 268 | 38 | 23 | 63 | 23 | 20 | 1 | 30 | 25 | 27 | 9 | 527 |
| Andelsboliger | 16 | 3 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 6 | 0 | 30 |
| Privat udlejning | 65 | 45 | 41 | 7 | 6 | 13 | 7 | 1 | 10 | 51 | 60 | 306 |
| Specielle boliger *) | 114 | 48 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 10 | 5 | 14 | 15 | 211 |
| Andel tomme % | | | | | | | | | | | | |
| Alle | 12% | 8% | 13% | 14% | 15% | 10% | 16% | 17% | 11% | 22% | 17% | 14% |
| Ejerboliger | 11% | 9% | 11% | 15% | 17% | 9% | 19% | 17% | 11% | 25% | 20% | 16% |
| Almene | 13% | 5% | 18% | 19% | 17% | 11% | 4% | 27% | 14% | 18% | 64% | 13% |
| Andelsboliger | 7% | 2% | 0% | 5% | 0% | 6% | | 0% | 6% | 21% | | 5% |
| Privat udlejning | 5% | 5% | 15% | 5% | 7% | 10% | 6% | 1% | 5% | 11% | 7% | 7% |
| Specielle boliger *) | 52% | 69% | 0% | 6% | 20% | 14% | 50% | 67% | 45% | 42% | 37% | 49% |

*) Kollegier, fælleshusholdninger mv.

**) når der ifølge BBR er almene boliger i disse sogne skyldes det, at boligerne er nedrevet eller planlægges nedrevet, men at BBR ikke er blevet opdateret på dette

Tabel 1 viser også antallet af tomme boliger i Lolland Kommune, hvor der er mere end 3.500 herunder 2.467 tomme ejerboliger, hvilket svarer til 16 % af det

samlede antal ejerboliger. Andelen af tomme almene boliger er lavere nemlig 527 svarende til 13 % af det samlede almene boligmasse.

Den geografiske fordeling af tomme almene boliger viser, at der i Nakskov er 268 svarende til 13 % af de almene boliger, mens andelen er højere i Rødby nemlig 18 % svarende til 68 boliger og højst i Bandholm med 28 % svarende til 30 boliger. Andelen af tomme almene boliger er derimod lav i Maribo med 5 % svarende til 38 boliger og i Stokkemare med 4 %, hvilket grundet få almene boliger i Stokkemare svarer til en enkelt bolig.

Tabel 2 viser, at der er blevet 727 færre boliger i Lolland Kommune fra 2010 til 2015 med den største tilbagegang for ejerboliger, men der er også blevet færre almene boliger. Reduktionen i antallet af ejerboliger kan udover nedrivninger skyldes, at en del af disse er overgået til privat udlejning, mens reduktion i antallet af almene boliger skyldes nedrivning eller sammenlægning. Som det ses af tabellen, har der har været en tilvækst på 734 boliger til privat udlejning, hvoraf en stor del formodentlig som nævnt er overgået fra ejerbolig til lejebolig. Tabellen viser desuden, at der i perioden er blevet bygget nye andelsboliger især i Maribo såvel som almene boliger i Horslunde-Nøbbet. Derudover har der været en stigning i antallet af beboede sommerhuse i de mindste byer og landdistrikter.

Tabel 2. Ændringer fra 2010 til 2015 i antallet af boliger fordelt på boligtyper og geografiske områder

| | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|----------------------|---------|--------|-------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Boliger i alt | -259 | 23 | -60 | 38 | -6 | -27 | -17 | 15 | -98 | -336 | -727 |
| Ejerboliger | -287 | -106 | -105 | -31 | -32 | -17 | -31 | -42 | -179 | -445 | -1.275 |
| Almene | -203 | -20 | -50 | 46 | 0 | 0 | 1 | -18 | -4 | -21 | -269 |
| Andelsboliger | 8 | 71 | 12 | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | -20 | 93 |
| Privat udlejning | 254 | 98 | 83 | -7 | 26 | -7 | 13 | 73 | 72 | 129 | 734 |
| Specielle boliger *) | -31 | -20 | 1 | 2 | 0 | -3 | 0 | 2 | -15 | -17 | -81 |
| Beboede Sommerhuse | 0 | 0 | -1 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 | 38 | 71 |

*) Kollegier, fælleshusholdninger mv.

Tabel 3 viser antallet af boliger, der har ændret status fra eje til leje hhv. fra leje- til ejerbolig samt den geografiske fordeling af disse boliger.

Tabel 3. Ændring fra eje til leje

| | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|------------------|---------|--------|-------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Uændret | 6.948 | 3.485 | 1.875 | 625 | 743 | 569 | 495 | 761 | 2.620 | 4.432 | 22.553 |
| Fra eje til leje | 435 | 201 | 133 | 36 | 48 | 38 | 42 | 67 | 195 | 403 | 1.598 |
| Fra leje til eje | 166 | 105 | 48 | 23 | 22 | 37 | 26 | 25 | 108 | 230 | 790 |
| Ikke angivet | 1 | 29 | 13 | 17 | 1 | 4 | 0 | 35 | 54 | 31 | 185 |

Som det ses af tabellen har 1.598 boliger ændret status fra eje til leje, mens 790 boliger har ændret status fra leje- til ejerbolig. Sidstnævnte drejer sig for-



modentlig om ejerboliger, der har været udlejet i en periode, men overgår til ejerbolig i forbindelse med salg af boligen.

De almene boliger i Lolland Kommune

Som det ses af Tabel 4, er der 4.050 almene boliger i Lolland Kommune, hvor størstedelen af de almene boliger er etagebyggeri. Der er dog også mange almene rækkehuse, men meget få parcelhuse. Som det ses af tabellen er størstedelen af de almene boliger opført i perioden fra 1981 til 2000 nemlig 1473 boliger, mens der i perioden fra 1961 til 1980 blev opført 1290 boliger. Derudover er der 1.055 almene boliger, der er opført i tiden inden 1960 og der er også opført nye almene boliger nemlig 232 boliger siden 2001.

Samlet set er mere end halvdelen af de almene boliger i Lolland Kommune beliggende i Nakskov. Boliger opført før 1960 er også helt overvejende beliggende i Nakskov, hvor der er 794 boliger, men der er også et stort antal i Maribo nemlig 177 boliger, hvilket svarer 25 % af det samlede antal almene boliger i Maribo.

Tabel 4: Almene boliger i 2015 ift. antal – herunder tomme boliger - boligtype, geografisk placering, størrelse og byggeår.

| Antal boliger | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde-Nøbbet | Søllested | Stokke-marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|-------------------------|---------|--------|-------|------------------|-----------|--------------|----------|--------|---------------|--------------|---------|
| Antal boliger | 2.083 | 709 | 465 | 137 | 176 | 27 | 113 | 179 | 147 | 14 | 4.050 |
| Tomme boliger | 268 | 38 | 86 | 23 | 20 | 1 | 30 | 25 | 27 | 9 | 527 |
| Parcelhuse | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 2 | 0 | 9 |
| Rækkehuse | 694 | 164 | 49 | 137 | 176 | 26 | 88 | 161 | 145 | 6 | 1.646 |
| Etageejendomme mv. | 1.388 | 543 | 416 | 0 | 0 | 0 | 22 | 18 | 0 | 8 | 2.395 |
| -1960 | 794 | 177 | 27 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 | 8 | 1.055 |
| 1961-1980 | 605 | 272 | 338 | 0 | 0 | 1 | 20 | 54 | 0 | 0 | 1.290 |
| 1981-2000 | 636 | 206 | 70 | 83 | 176 | 26 | 71 | 89 | 110 | 6 | 1.473 |
| 2001 - | 48 | 54 | 30 | 38 | 0 | 0 | 22 | 36 | 4 | 0 | 232 |
| -65 m ² | 601 | 187 | 107 | 80 | 70 | 18 | 34 | 78 | 51 | 8 | 1.234 |
| 66-80 m ² | 735 | 183 | 189 | 36 | 65 | 8 | 61 | 47 | 70 | 5 | 1.399 |
| 81 - 120 m ² | 740 | 325 | 169 | 21 | 41 | 1 | 18 | 52 | 26 | 1 | 1.394 |
| 121 - m ² | 7 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 23 |

Tabellen viser også, at der er meget få store almene boliger på mere end 121m² og at de primært er beliggende i Maribo. Derudover viser tabellen, at der i Lolland Kommune er næsten lige mange boliger i størrelsen mellem 66-88m² hhv. mellem 81 og 120m², men lidt færre boliger under 65m².

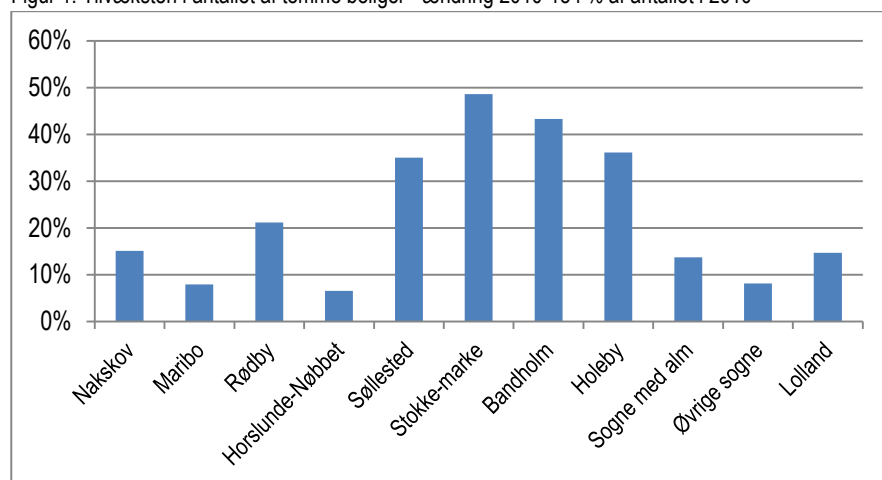
Som det fremgår af Tabel 4 er der 527 tomme almene boliger, svarende til 13 % af de almene boliger i kommunen. Den geografiske fordeling i antallet af tomme almene boliger ses også i Tabel 4 og viser at hovedparten er beliggende i Nakskov.

Figur 1 viser tilvæksten i antallet af tomme almene boliger fra 2010 til 2015. Her ses det, at det især er i Stokkemærke, men også i Bandholm, at der er sket en tilvækst i antallet af tomme almene boliger fra 2010 til 2015. Tilvæksten har været på mellem 40 og 50 % Derudover har der i Holeby og Søllested været en



stor tilvækst af tomme almene boliger, her på omkring 35 % Tabel 4 viser, at hovedparten af almene boliger i de nævnte landbyer er rækkehuse.

Figur 1: Tilvæksten i antallet af tomme boliger - ændring 2010-15 i % af antallet i 2010



Tabel 5 viser ændringer i antallet af almene boliger fra 2010 til 2015 herunder tomme boliger fordelt på boligtyper, byggeår, boligstørrelse og geografiske områder. Her ses at det især er almene boliger i etageejendomme, opført i perioden fra 1961 til 1980, som er forsvundet i perioden fra 2010 til 2015. Disse boliger er især små boliger under 65m², men også blandt boliger på mellem 81 og 100m² har der været en reduktion. Det er primært i Nakskov og Rødby der er foretaget reduktioner (i form af nedrivning eller sammenlægninger), men også i Maribo, Holeby og i øvrige sogne har der været reduktioner. I enkelte sogne har der været en tilvækst, primært i Nakskov og Horslunde-Nøbbet.

Den samlede netto-reduktion i antallet af almene boliger har i perioden været 269 boliger, mens der har været en tilvækst på 255 tomme boliger. Den reduktion, der har været i perioden, har således ikke kunnet holde trit med væksten i antallet af tomme boliger.

Tabel 5: Ændringer fra 2010 til 2015 i antallet af almene boliger herunder tomme boliger fordelt på boligtyper, byggeår, boligstørrelse og geografiske områder

| Ændringer 2010-15 | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde-Nøbbet | Søllested | Stokke-marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|--------------------|---------|--------|-------|------------------|-----------|--------------|----------|--------|---------------|--------------|---------|
| Antal boliger | -203 | -20 | -50 | 46 | 0 | 0 | 1 | -18 | -4 | -21 | -269 |
| Tomme boliger | 170 | 2 | 29 | 13 | 9 | -1 | 25 | 11 | 0 | -3 | 255 |
| Parcelhuse | | | | | | | | | | | |
| Rækkehuse | 30 | 9 | 0 | 48 | 0 | 0 | 1 | -16 | -1 | -19 | 52 |
| Etageejendomme mv. | -233 | -29 | -50 | -2 | 0 | 0 | 0 | -2 | -2 | -2 | -320 |
| -1960 | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | -24 | 0 | -2 | -11 |
| 1961-1980 | -177 | 0 | -62 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 | -2 | 0 | -243 |
| 1981-2000 | -60 | -20 | 0 | 16 | 0 | 0 | 1 | -8 | -6 | -19 | -96 |
| 2001 - | 34 | 0 | 12 | 15 | 0 | 0 | 0 | 16 | 4 | 0 | 81 |
| -65 m2 | -75 | -3 | -13 | 26 | 0 | 0 | 1 | -24 | -13 | -12 | -113 |
| 66-80 m2 | -35 | -2 | -11 | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 | -6 | -6 | -48 |
| 81 - 120 m2 | -93 | -15 | -26 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | -3 | -105 |
| 121 - m2 | 0 | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -3 |

I tabel 6 herunder fremgår det, hvordan de tomme almene boliger er fordelt på type, beliggenhed m.m. Samlet set står 13% af de almene boliger på Lolland tomme. Her er det iøjefaldende, at der i Bandholm er 27% tomme almene boliger, mens der i Maribo og Stokkemærke kun er 4-5% som står tomme. I de øvrige sogne er andelen af tomme almene boliger på mellem 11 og 18%

De tomme boliger udgøres primært af etageboliger (59%) og mindre grad af rækkehuse (41%). Det er overraskende de nyere almene boliger (opført 1981-2000) der udgør den største andel af de tomme boliger (36%), mens de ældre boliger opført før 1960 udgør 26%. Dette kan muligvis skyldes, at den lavere husleje, der typisk vil være i de ældre afdelinger, gør dem mere eftertragtede. Det fremgår ligeledes, at de tomme boliger er nogenlunde ligeligt fordelt af boligstørrelser på under 120 m², mens boligerne på over 120 m² udgør meget lidt.

Tabel 6: Geografisk fordeling af tomme boliger ift. boligtyper, størrelse og opførelsesår.

| % af boliger | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- mærke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Tomme boliger | 13% | 5% | 18% | 17% | 11% | 4% | 27% | 14% | 18% | 64% | 13% |
| Parcelhuse | ,0% | ,3% | | | | 4% | 3% | | 1% | | ,2% |
| Rækkehuse | 33% | 23% | 11% | 100% | 100% | 96% | 78% | 90% | 99% | 43% | 41% |
| Etageejendomme mv. | 67% | 77% | 89% | | | | 19% | 10% | | 57% | 59% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| -1960 | 38% | 25% | 6% | 12% | | | | | 22% | 57% | 26% |
| 1961-1980 | 29% | 38% | 73% | | | 4% | 18% | 30% | | | 32% |
| 1981-2000 | 31% | 29% | 15% | 61% | 100% | 96% | 63% | 50% | 75% | 43% | 36% |
| 2001 - | 2% | 8% | 6% | 28% | | | 19% | 20% | 3% | | 6% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| -65 m ² | 29% | 26% | 23% | 58% | 40% | 67% | 30% | 44% | 35% | 57% | 30% |
| 66-80 m ² | 35% | 26% | 41% | 26% | 37% | 30% | 54% | 26% | 48% | 36% | 35% |
| 81 - 120 m ² | 36% | 46% | 36% | 15% | 23% | 4% | 16% | 29% | 18% | 7% | 34% |
| 121 - m ² | | 2% | | | | | | 1% | | | 1% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

I tabel 7 herunder ses det hvordan udviklingen af de tomme boliger er forløbet, set i forhold til det samlede antal almene boliger i kommunen. Fra 2010 til 2015 er 448 almene boliger blevet tomme, mens der omvendt er flyttet beboere til 151 af de boliger, som var tomme i 2010. Herudover er der 70 boliger, som har stået tomme i hele perioden, hvoraf over halvdelen ligger i Nakskov og Rødby. Der er nedlagt 305 almene boliger i perioden, heraf 238 (knap 80%) i Nakskov.

Tabel 7: Brugsændringer af almene boliger, 2010-2015

| Antal boliger | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- mærke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|-----------------------------|---------|--------|-------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Beboet i 2010 og 15 | 1.723 | 643 | 348 | 99 | 150 | 24 | 78 | 136 | 107 | 4 | 3.312 |
| Beboet i 2015, tom i 2010 | 57 | 27 | 31 | 5 | 6 | 2 | 4 | 5 | 13 | 1 | 151 |
| Ny eller ændret i 2015 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 0 | 0 | 50 |
| Tom i 2015, beboet i 2010 | 246 | 31 | 68 | 12 | 15 | 1 | 29 | 19 | 24 | 3 | 448 |
| Tom i 2010 og 15 | 22 | 7 | 18 | 5 | 5 | 0 | 1 | 3 | 3 | 6 | 70 |
| Nedlagt eller ændret i 2015 | 238 | 1 | 62 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 305 |



Beboerudviklingen i forskellige delområder i kommunen, herunder til- og fraflytning

I tabel 8 fremgår det, at der i perioden 2010-2015 har været en reduktion på 3.800 personer i kommunen. Samlet set har dette reduceret Lollands befolkning med 8%. I absolutte tal har denne reduktion været størst i de "øvrige" sogn, dvs. sogn hvor der ikke er almene boliger, samt i Nakskov. De relative ændringer har været størst i Rødbyhavn (18%), Stokkemærke (15%), i de øvrige sogne (13%) og i sogne med almene boliger (10%). Den mindste reduktion har været i Mariibo (1%) og i sogne som Bandholm, Holeby og Søllested (alle 5%).

Tilvæksten i befolkningen har primært været par med børn, beskæftigede og af dansk afstamning, mens der har været en tilvækst af bl.a. ældre over 66 år, indvandrere (og efterkommere af indvandrere) samt og studerende og skoleelever. Tilvæksten af ældre har især været i Nakskov, mens tilvæksten af indvandrere især har været i Mariibo.

Reduktionen i befolkningstallet skyldes dels fraflytning, men også at der er et fødselsunderskud i kommunen. En balance mellem til- og fraflytning vil således stadig resultere i en rektion af befolkningen.

Tabel 8. Ændringer i beboersammensætningen i forskellige delområder i kommunen, 2010-2015

| Antal | Nakskov | Mariibo | Rødby | Rødbyhavn | Horslunde-Nøbbet | Søllested | Stokkemærke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|--------------------------|---------|---------|-------|-----------|------------------|-----------|-------------|----------|--------|---------------|--------------|---------|
| Alle | -1.000 | -78 | -56 | -352 | -85 | -73 | -191 | -50 | -84 | -566 | -1.336 | -3.841 |
| % ændring | -7% | -1% | -3% | -18% | -7% | -5% | -15% | -5% | -5% | -11% | -13% | -8% |
| 0-15 år | -286 | -54 | -21 | -129 | -21 | -32 | -68 | -6 | -39 | -169 | -420 | -1.245 |
| 16-25 år | -145 | 28 | 24 | -66 | -25 | -4 | -28 | 4 | 3 | -28 | -184 | -421 |
| 26-45 år | -438 | -104 | -83 | -83 | -40 | -42 | -78 | -30 | -50 | -244 | -492 | -1.684 |
| 46-65 år | -420 | -83 | 19 | -82 | -68 | -17 | -57 | -64 | -60 | -292 | -382 | -1.506 |
| 66- år | 289 | 135 | 12 | 31 | 69 | 22 | 40 | 46 | 62 | 167 | 142 | 1.015 |
| Børn < 18 år | -325 | -46 | -35 | -152 | -42 | -37 | -88 | -3 | -35 | -180 | -496 | -1.439 |
| Pensionister | -83 | -32 | -58 | -26 | 22 | -11 | -18 | -5 | 7 | -72 | -177 | -453 |
| Kontanthjælp mv. | -95 | 67 | 64 | -12 | -26 | 16 | -45 | -11 | 5 | -97 | -103 | -237 |
| Understøttelse mv. | -46 | 25 | 13 | -11 | -10 | -7 | 0 | 1 | -8 | -27 | -14 | -84 |
| Studerende og skolelever | 43 | 63 | 30 | 3 | 8 | 12 | 8 | -2 | 1 | 12 | 41 | 219 |
| Beskæftigede | -546 | -188 | -70 | -154 | -46 | -59 | -61 | -37 | -67 | -233 | -631 | -2.092 |
| Enlig u børn *) | -62 | 20 | -8 | -14 | -8 | -29 | -11 | -21 | 39 | -23 | 53 | -64 |
| Enlig m børn | -62 | -65 | 35 | -82 | -12 | 26 | -20 | -13 | -16 | 16 | -33 | -226 |
| Par u børn | -288 | -38 | -24 | -26 | 14 | 6 | -22 | -52 | -60 | -94 | -318 | -902 |
| Par m børn | -482 | 47 | -117 | -181 | -95 | -102 | -79 | -27 | -79 | -354 | -967 | -2.436 |
| Andre | -106 | -42 | 65 | -26 | 16 | 26 | -59 | 63 | 32 | -111 | -71 | -213 |
| Dansk afstamning | -928 | -256 | -78 | -314 | -97 | -91 | -173 | -58 | -100 | -590 | -1.356 | -4.041 |
| Indvandrere | -102 | 122 | 21 | 1 | 11 | 20 | -22 | 6 | 15 | 15 | 9 | 96 |
| Efterkommer | 30 | 56 | 8 | -16 | 1 | -2 | 4 | 2 | 1 | 9 | 11 | 104 |



Tilflyttere til kommunen

I tabel 9 er der set nærmere på tilflytterne til kommunen. Som det ses er der flyttet i alt 14.582 personer til Lolland Kommune i løbet af en fem årig periode fra 2010 til 2015. Hovedparten af tilflytterne er i alderen 26-45 år, gruppen i alderen fra 0-15 år udgør den næststørste gruppe efterfulgt af 46-65 årige. Tabellen viser, at det største antal tilflyttere er i beskæftigelse, men også at en stor andel er på kontanthjælp mv. Tabellen viser desuden, at hovedparten af tilflyttere er par med børn og at personer af dansk afstamning udgør 12.858 svarende til næsten 90% af tilflytterne.

Tabel 9: Tilflyttere 2010-2015 til Lolland Kommune

| Antal | Nakskov | Maribo | Rødby | Rødby- havn | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|-----------------------------|---------|--------|-------|----------------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|---------------------|-----------------|---------|
| Alle | 4.783 | 2.617 | 626 | 623 | 366 | 520 | 319 | 347 | 566 | 1.306 | 2.509 | 14.582 |
| 0-15 år | 1.154 | 667 | 153 | 107 | 74 | 141 | 68 | 88 | 129 | 287 | 658 | 3.526 |
| 16-25 år | 867 | 421 | 78 | 85 | 37 | 77 | 33 | 30 | 86 | 157 | 364 | 2.235 |
| 26-45 år | 1.243 | 738 | 163 | 181 | 66 | 131 | 91 | 101 | 154 | 351 | 758 | 3.977 |
| 46-65 år | 957 | 488 | 128 | 190 | 102 | 92 | 87 | 82 | 122 | 330 | 571 | 3.149 |
| 66- år | 562 | 303 | 104 | 60 | 87 | 79 | 40 | 46 | 75 | 181 | 158 | 1.695 |
| Børn < 18 år | 1.289 | 747 | 161 | 118 | 79 | 154 | 74 | 93 | 148 | 313 | 729 | 3.905 |
| Pensionister | 573 | 304 | 99 | 59 | 90 | 83 | 42 | 48 | 78 | 185 | 150 | 1.711 |
| Kontanthjælp mv. | 989 | 410 | 143 | 203 | 66 | 103 | 60 | 89 | 133 | 283 | 540 | 3.019 |
| Understøttelse mv. | 204 | 91 | 35 | 27 | 11 | 16 | 15 | 10 | 19 | 48 | 138 | 614 |
| Studerende og skolelever | 515 | 257 | 38 | 40 | 21 | 41 | 15 | 14 | 44 | 94 | 212 | 1.291 |
| Beskæftigede | 1.169 | 776 | 143 | 155 | 90 | 110 | 100 | 86 | 129 | 354 | 699 | 3.811 |
| Enlig u børn *) | 1.281 | 661 | 169 | 196 | 105 | 112 | 68 | 89 | 155 | 284 | 382 | 3.502 |
| Enlig m børn | 916 | 441 | 110 | 75 | 29 | 66 | 10 | 31 | 85 | 111 | 225 | 2.099 |
| Par u børn | 721 | 421 | 88 | 96 | 76 | 81 | 67 | 50 | 77 | 314 | 480 | 2.471 |
| Par m børn | 1.312 | 840 | 165 | 130 | 96 | 173 | 81 | 79 | 168 | 379 | 830 | 4.253 |
| Andre | 553 | 254 | 94 | 126 | 60 | 88 | 93 | 98 | 81 | 218 | 592 | 2.257 |
| Dansk afstam- ning | 4.142 | 2.203 | 579 | 527 | 346 | 462 | 277 | 314 | 525 | 1.177 | 2.304 | 12.856 |
| Indvandrer | 415 | 307 | 39 | 80 | 19 | 51 | 36 | 31 | 39 | 111 | 168 | 1.296 |
| Efterkommer | 226 | 107 | 8 | 16 | 1 | 7 | 6 | 2 | 2 | 18 | 37 | 430 |

*) personer i familietyper

Tabel 10 viser det samlede antal beboere i Lolland Kommune fordelt på fastboende og tilflyttere, dvs. personer som er flyttet til fra andre områder, kommuner eller udlandet. Ud af de nuværende 42.610 beboere i kommunen er de 28.028 fastboende, dvs. har boet i kommunen de seneste 5 år, og 14.582 er beboere, som er tilflyttet til kommunen i perioden 2010-2015. Blandt tilflytterne er 4.936 (eller 34%) flyttet internt i det pågældende område, mens 3958 (27%) er flyttet til fra et andet område i kommunen. De eksterne tilflyttere udgør i alt 5.475 personer (svarende til 38%) af tilflytterne. De er fordelt på tilflyttere fra Guldborgsund Kommune (750 personer, svarende til 5%), fra andre kommuner (2.370

personer, svarende til 16%) og fra udlandet (2.355 personer, svarende til 16%). Endelig er der 1% ubestemte tilflytninger.

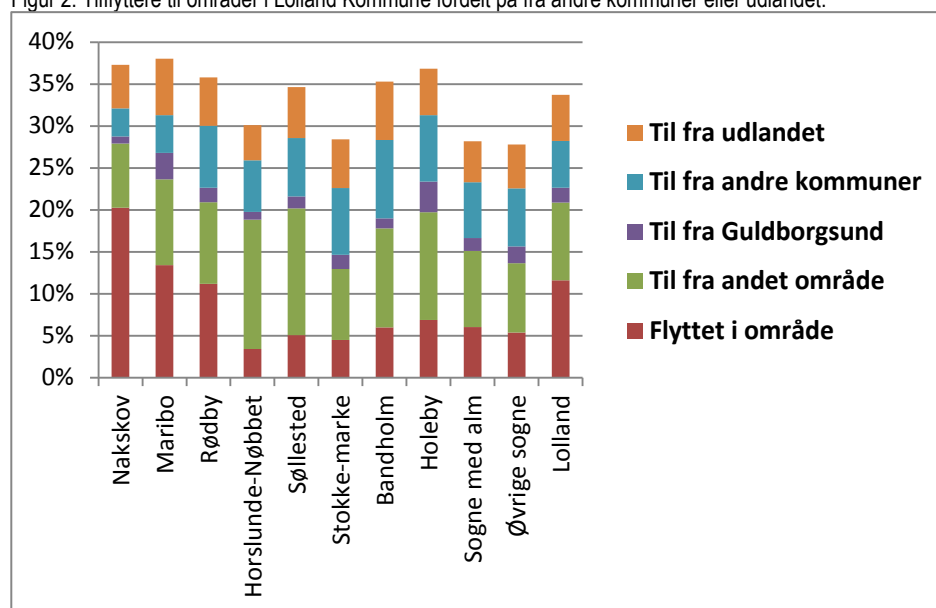
Som det ses af tabellen er hovedparten af tilflytterne flyttet til Nakskov, men også en stor andel til Maribo såvel som landsbyer og landdistrikter svarende til ca. 1/3 af alle tilflyttere til Nakskov, 18 % i Maribo og 17 %, som er flyttet til forskellige landsbyer og landdistrikter i kommunen.

Tabel 10: Borgere i Lolland Kommune ift. flyttestatus i 2015

| Antal | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde-Nøbbet | Søllested | Stokke-marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|--|---------|--------|-------|------------------|-----------|--------------|----------|--------|---------------|--------------|---------|
| Beboere 2015 | 12.653 | 6.807 | 3.388 | 1.169 | 1.481 | 1.119 | 921 | 1.531 | 4.617 | 8.924 | 42.610 |
| Fastboende | 7.870 | 4.190 | 2.139 | 803 | 961 | 800 | 574 | 965 | 3311 | 6415 | 28.028 |
| Flyttet i område | 2.563 | 912 | 379 | 40 | 75 | 50 | 55 | 105 | 279 | 478 | 4.936 |
| Tilflyttet fra andet område i kommunen | 967 | 698 | 329 | 180 | 224 | 95 | 109 | 197 | 419 | 740 | 3.958 |
| Til fra Guldborgsund | 108 | 215 | 59 | 11 | 21 | 19 | 11 | 56 | 71 | 179 | 750 |
| Til fra andre kommuner | 422 | 305 | 250 | 72 | 103 | 89 | 86 | 121 | 307 | 615 | 2.370 |
| Til fra udlandet | 656 | 459 | 195 | 49 | 90 | 65 | 64 | 85 | 224 | 468 | 2.355 |
| Ubestemt | 67 | 28 | 37 | 14 | 7 | 1 | 22 | 2 | 6 | 29 | 213 |
| Eksterne tilflytninger i alt (inkl. ubestemte) | 1.253 | 1.007 | 541 | 146 | 221 | 174 | 183 | 264 | 608 | 1291 | 5.688 |
| Tilflyttere i alt 2010-15 (uden fastboende) | 4.783 | 2.617 | 1249 | 366 | 520 | 319 | 347 | 566 | 1.306 | 2.509 | 14.582 |

Tilflytningerne til de forskellige områder i kommunen fordelt på interne flytninger, tilflytninger fra områder i kommunen og tilflytninger udefra kommunen fremgår af figur 2.

Figur 2: Tilflyttere til områder i Lolland Kommune fordelt på fra andre kommuner eller udlandet.





Interne flytninger i kommunen

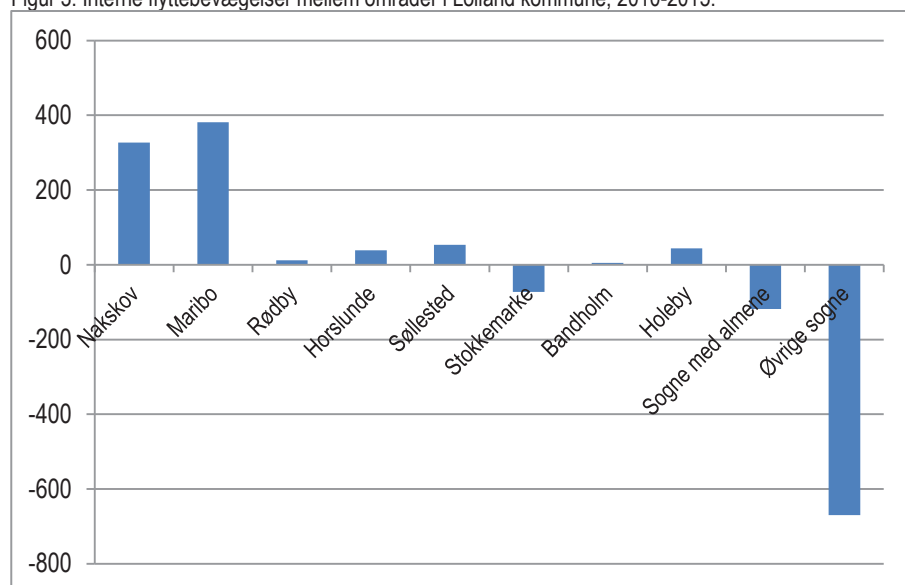
Tabel 11 viser alle personer flyttet indenfor kommunen 2010-15, dvs. både de interne flytninger i områderne (4.936 personer jfr. tabel 10), og flytningerne mellem områderne i kommunen (3.958 personer jfr. tabel 10), i alt 8.894 personer.

Tabel 11. Flytninger mellem delområder i kommunen. Rækkerne er bopælen 2010 og kolonnerne bopæl 2015. Ethvert felt viser således bopæl før flytning og bopæl efter. Summen af kolonnerne er alle tilflyttede til områderne, fx Nakskov, mens summen af rækkerne er alle fraflyttede fra hvert af områderne.

| | Nakskov | Maribo | Rødby | Rødby- havn | Hors- lunde | Sølle- sted | Stok- kemark | Band- holm | Hole- by | Sogne med almene | Øvrige sogne | Total |
|------------------|---------|--------|-------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|-------------|---------------------|-----------------|-------|
| Nakskov | 2.563 | 113 | 9 | 12 | 45 | 62 | 12 | 9 | 13 | 107 | 258 | 3.203 |
| Maribo | 38 | 912 | 36 | 22 | 9 | 16 | 17 | 32 | 42 | 30 | 75 | 1.229 |
| Rødby | 37 | 119 | 217 | 162 | 2 | 2 | 4 | 6 | 27 | 29 | 91 | 696 |
| Horslunde | 63 | 6 | 2 | 0 | 40 | 5 | 1 | 2 | 0 | 15 | 47 | 181 |
| Søllested | 77 | 9 | 5 | 1 | 13 | 75 | 5 | 4 | 0 | 28 | 29 | 246 |
| Stokkemark | 30 | 42 | 3 | 6 | 2 | 6 | 50 | 15 | 6 | 16 | 42 | 218 |
| Bandholm | 4 | 55 | 3 | 6 | 1 | 2 | 7 | 55 | 1 | 10 | 15 | 159 |
| Holeby | 8 | 62 | 6 | 14 | 1 | 5 | 1 | 5 | 105 | 9 | 42 | 258 |
| Sogne med almene | 189 | 77 | 18 | 7 | 31 | 19 | 23 | 11 | 21 | 279 | 141 | 816 |
| Øvrige sogne | 521 | 215 | 121 | 58 | 76 | 107 | 25 | 25 | 87 | 175 | 478 | 1.888 |
| I alt | 3.530 | 1.610 | 420 | 288 | 220 | 299 | 145 | 164 | 302 | 698 | 1.218 | 8.894 |

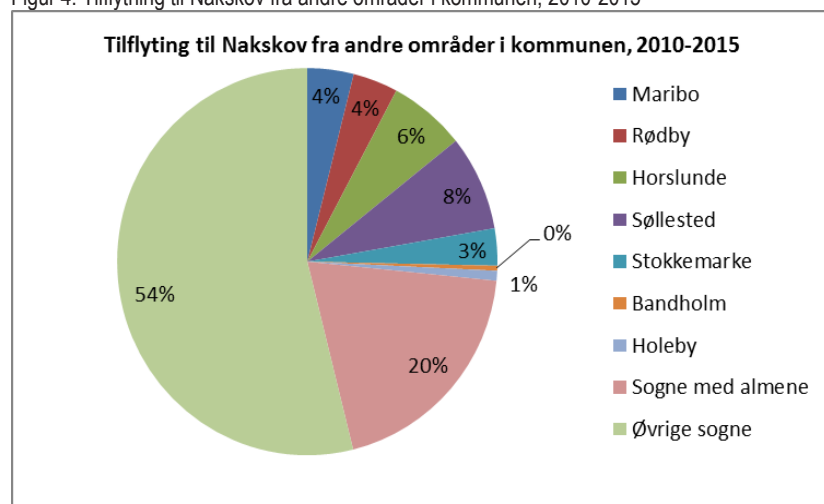
Som det fremgår af figur 3, er der som i mange andre kommuner tale om en "dobbelt urbanisering", dvs. at samtidig med, at der foregår der sker flytninger fra kommunen mod de større byer, primært København, foregår der internt i kommunen en bevægelse fra de tyndt befolkede områder til de større og mellemstore byer. Der har særligt været tilflytning til Nakskov og Maribo i perioden, og særlig en fraflytning fra "øvrige sogne". Tilflytningen til de to byer sker fra relativt opdelte oplande, fra hhv. den vestlige og østlige del af kommunen, som det vil fremgå i det følgende.

Figur 3. Interne flyttebevægelser mellem områder i Lolland kommune, 2010-2015.



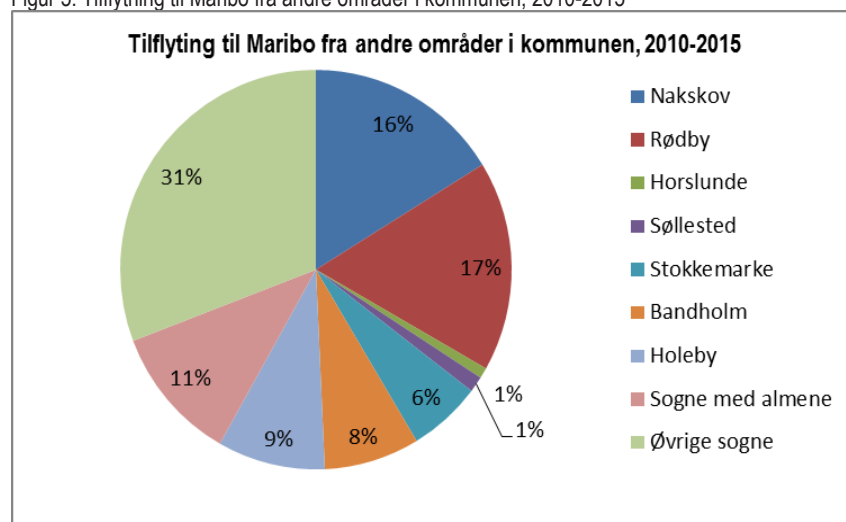
Af figurerne herunder fremgår hvilke områder i kommunen de interne flytninger til hhv. Nakskov og Maribo kommer fra. Til Nakskov er det primært tilflytninger fra "øvrige sogne" og "sogne med almene boliger" (i alt 74%), mens den øvrige tilflytning har været nogenlunde ligeligt fordelt mellem de øvrige mindre byer, med Søllested som den største leverandør af tilflyttere (8%).

Figur 4. Tilflytning til Nakskov fra andre områder i kommunen, 2010-2015



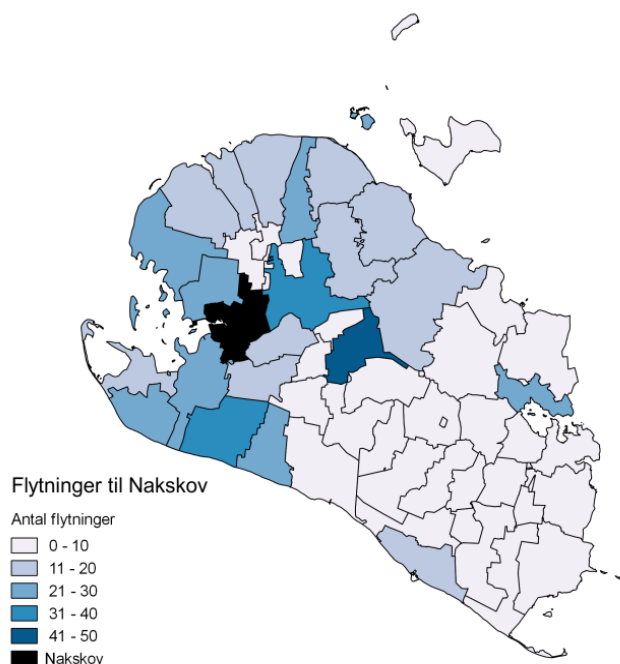
Tilflytningen til Maribo kommer også primært fra "øvrige sogne" og "sogne med almene boliger", men i noget mindre omfang end for Nakskovs vedkommende (i alt 42%, mod 74% i Nakskov). Derimod har der været relativt stor tilflytning fra de øvrige store byer Nakskov og Rødby (hhv. 16% og 17%), ligesom tilflytningen fra de mindre byer også har været større end for Nakskovs vedkommende, og tilsammen har udgjort 25% af den samlede tilflytning til Maribo.

Figur 5. Tilflytning til Maribo fra andre områder i kommunen, 2010-2015

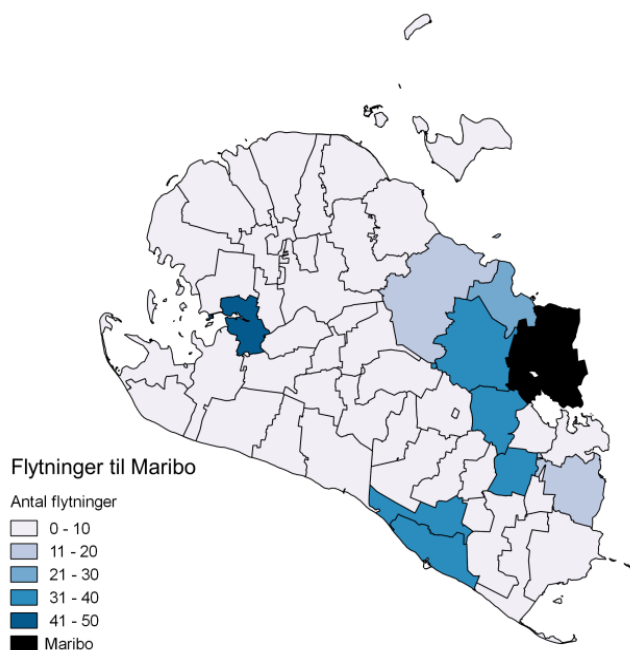


En mere detaljeret kortlægning af, hvilke sogn tilflytterne til Nakskov (sognene Sankt Nikolaj og Stormark), Maribo (sognene Hunseby og Maribo Domsogn) og Rødby (sognene Rødby og Rødbyhavn) kommer fra, fremgår af kortene herunder (figur 6-8). Her indgår der tal for hvert enkelt sogn i kommunen (dvs. uden aggregering i hhv. sogne med almene boliger og sogne uden almene boliger). Tallene omfatter dog kun perioden 2010-2013. Her ses det, at tilflytningen til Nakskov og Maribo kommer fra forskellige oplande, fra hhv. den vestlige del af kommunen (Nakskov) og den østlige del af kommunen (Maribo). Der er samtidig en vis tilflytning fra Nakskov til Maribo, men meget lidt den modsatte vej. Flytningerne til Rødby sker overvejende fra Maribo, og fra sognene beliggende omkring Rødby (herunder Sædinge, Tirsted, Holeby og Ringsebølle).

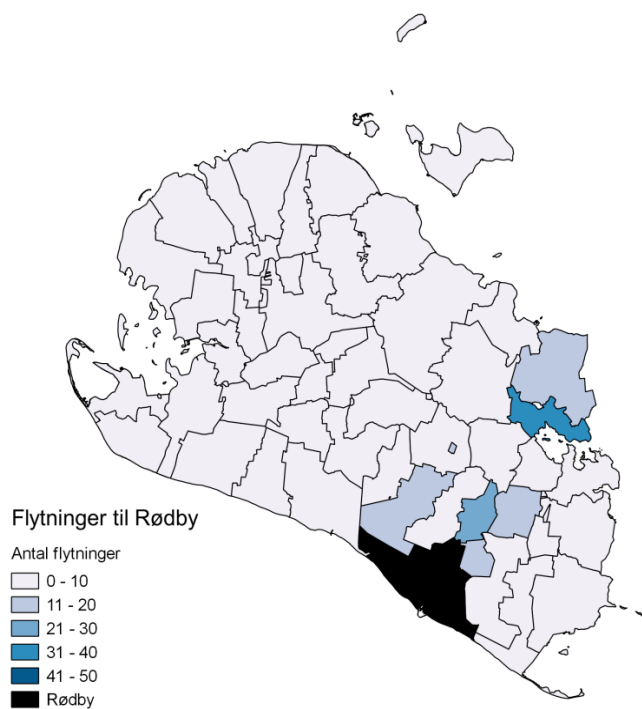
Figur 6. Flytninger internt i kommunen fra forskellige sogne til Nakskov og Maribo (2010-2013)



Figur 7. Flytninger internt i kommunen fra forskellige sogne til Maribo (2010-2013)



Figur 8. Flytninger internt i kommunen fra forskellige sogne til Rødby (2010-2013)





Tilflyttere og ejerform

Tabel 12 viser alle tilflyttere, som er flyttet til Lolland kommune i perioden 2010-2015 og hvordan de er fordelt på ejerform.

Tabel 12: Tilflyttere i perioden 2010-2015 fordelt på ejerform

| Antal | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|---------------------|---------|--------|-------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Ejerboliger | 1.376 | 832 | 313 | 149 | 186 | 150 | 99 | 146 | 583 | 1.218 | 5.052 |
| Almene | 1.484 | 705 | 368 | 73 | 111 | 12 | 59 | 118 | 87 | 4 | 3.021 |
| Andelsboliger | 97 | 76 | 28 | 14 | 13 | 0 | 4 | 8 | 18 | 0 | 258 |
| Privat udlejning | 1.718 | 981 | 494 | 121 | 192 | 156 | 175 | 279 | 575 | 1.222 | 5.913 |
| Specielle boliger*) | 108 | 23 | 44 | 3 | 18 | 1 | 10 | 15 | 20 | 22 | 264 |
| Beboede Sommerhuse | 0 | 0 | 2 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 | 43 | 74 |

*) Kollegier, fælleshusholdninger mv.

Som det fremgår af tabel 13 adskiller tilflytternes ejerpræferencer sig fra den eksisterende ejerstruktur i kommunen, idet privat udlejning og almene boliger er overrepræsenterede blandt tilflytterne, mens ejerboliger er underrepræsenterede. Det indikerer, at de privatudlejede boliger og almene boliger i en vis udstrækning fungerer som overgangsboliger for tilflytterne, indtil de efterfølgende rykker over i en ejerbolig.

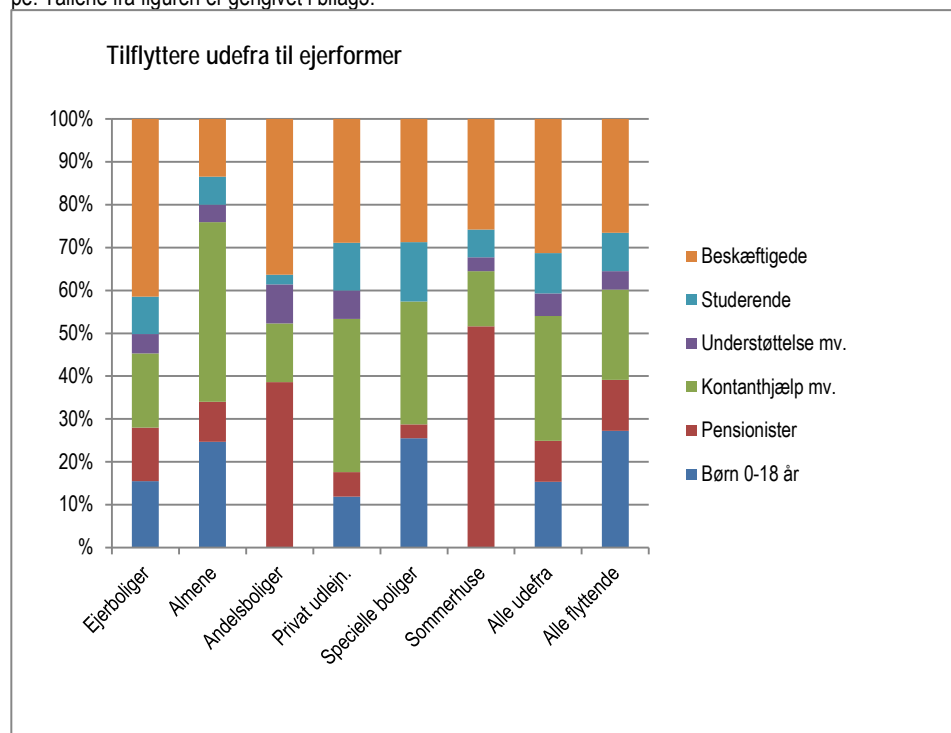
Tabel 12: Tilflyttere i perioden 2010-2015 procentvis fordelt på ejerformer og sammenholdt med nuværende sammensætning af ejerformer i Lolland Kommune.

| Antal | Lolland 2015 | Tilflyttere 2010-2015 |
|---------------------|-----------------|-----------------------|
| Ejerboliger | 67% | 35% |
| Almene | 12% | 21% |
| Andelsboliger | 2% | 2% |
| Privat udlejning | 18% | 41% |
| Specielle boliger*) | 1% | 2% |
| Beboede Sommerhuse | 0% | 1% |

*) Kollegier, fælleshusholdninger mv.

Der var i perioden 9.646 eksterne tilflyttere i perioden 2010-2015, heraf kom 3.958 fra andre områder i kommunen og 5.688 personer fra andre kommuner eller udlandet. Som det ses af figur 9, flytter en stor del af de eksterne tilflytterne (udenfor Lolland) som er i beskæftigelse i ejerbolig og kun i begrænset omfang til almene boliger. Hovedparten af tilflyttere, som flytter til almene boliger er på kontanthjælp eller understøttelse og udgør tilsammen næsten 45 % af alle tilflytterne til den almene boligsektor.

Figur 9. Tilflyttere til ejerformer i Lolland Kommune fra andre kommuner eller udlandet fordelt på socialgruppe. Tallene fra figuren er gengivet i bilag3.



Beboerne i de almene boliger i Lolland Kommune

Beboersammensætningen i den almene sektor i 2015 fordelt på alder, beskæftigelse, familietype og herkomst fremgår af tabel 14. Blandt de omkring 5.000 beboere i almene boliger bor lidt over 3.000 i etageboliger, og de øvrige i lavt byggeri. Der er en stor andel af ældre over 66 år (knap 40%), og mange pensionister og kontanthjælpsmodtagere (over 60%). Enlige uden børn udgør den største gruppe (omkring 50%), mens enlige med børn udgør mellem 5 og 10% af beboerne. Andelen af par (med eller uden børn) varierer mellem 15 og 40%, med den største andel i Maribo.

Beboersammensætningen afspejler sig også i, at de omkring 5.000 beboere er fordelt på ca. 4.000 almene boliger, dvs. et gennemsnit på 1,25 pr. bolig. Fra regnes de 527 tomme almene boliger bliver gennemsnittet 1,45 beboer pr. bolig, hvilket fortsat er relativt lavt.



Tabel 14: Beboersammensætningen i almene boliger 2015

| Antal | Nakskov | Maribo | Rødby | Rødby- havn | Hors- lunde- Nøbbet | Sølle- sted | Stokke- marke | Band- holm | Hole- by | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|-------------------------------|---------|--------|-------|----------------|---------------------------|----------------|------------------|---------------|-------------|---------------------|-----------------|---------|
| Antal i alt | 2.657 | 1.139 | 125 | 413 | 113 | 191 | 29 | 95 | 194 | 136 | 5 | 5.097 |
| I lavt byggeri | 954 | 215 | 46 | 0 | 113 | 191 | 29 | 76 | 179 | 136 | 5 | 1.944 |
| I etage | 1.703 | 924 | 79 | 413 | 0 | 0 | 0 | 19 | 15 | 0 | 0 | 3.153 |
| 0-15 år | 356 | 259 | 10 | 59 | 2 | 15 | 0 | 3 | 15 | 7 | 0 | 726 |
| 16-25 år | 254 | 125 | 5 | 45 | 2 | 9 | 0 | 3 | 22 | 1 | 0 | 466 |
| 26-45 år | 437 | 245 | 10 | 95 | 2 | 25 | 1 | 6 | 36 | 15 | 1 | 873 |
| 46-65 år | 599 | 226 | 25 | 138 | 10 | 38 | 6 | 41 | 52 | 33 | 2 | 1.170 |
| 66- år | 1011 | 284 | 75 | 76 | 97 | 104 | 22 | 42 | 69 | 80 | 2 | 1.862 |
| Børn < 18 år | 405 | 297 | 10 | 68 | 3 | 18 | 0 | 4 | 19 | 7 | 0 | 831 |
| Pensionister | 1.025 | 286 | 74 | 79 | 95 | 104 | 22 | 42 | 70 | 80 | 2 | 1.879 |
| Kontanthjælp mv. | 630 | 273 | 32 | 150 | 10 | 50 | 5 | 41 | 76 | 35 | 3 | 1.305 |
| Understøttelse mv. | 61 | 35 | 0 | 15 | 0 | 4 | 0 | 3 | 4 | 4 | 0 | 126 |
| Studerende og sko- lelever | 145 | 65 | 1 | 23 | 1 | 3 | 0 | 1 | 8 | 1 | 0 | 248 |
| Beskæftigede | 385 | 163 | 7 | 61 | 4 | 12 | 2 | 4 | 15 | 9 | 0 | 662 |
| Enlig u børn *) | 1.272 | 440 | 83 | 200 | 95 | 129 | 23 | 73 | 128 | 108 | 5 | 2.556 |
| Enlig m børn | 441 | 207 | 14 | 63 | 6 | 24 | 0 | 4 | 22 | 7 | 0 | 788 |
| Par u børn | 496 | 138 | 20 | 40 | 12 | 28 | 6 | 10 | 28 | 12 | 0 | 790 |
| Par m børn | 318 | 287 | 3 | 63 | 0 | 10 | 0 | 4 | 9 | 7 | 0 | 701 |
| Andre | 130 | 67 | 5 | 47 | 0 | 0 | 0 | 4 | 7 | 2 | 0 | 262 |
| Dansk afstamning | 2.216 | 783 | 118 | 336 | 111 | 188 | 29 | 89 | 185 | 129 | 5 | 4.189 |
| Indvandrere | 286 | 245 | 6 | 64 | 2 | 3 | 0 | 6 | 9 | 6 | 0 | 627 |
| Efterkommer | 155 | 111 | 1 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 281 |

*) Antal personer i familietyper

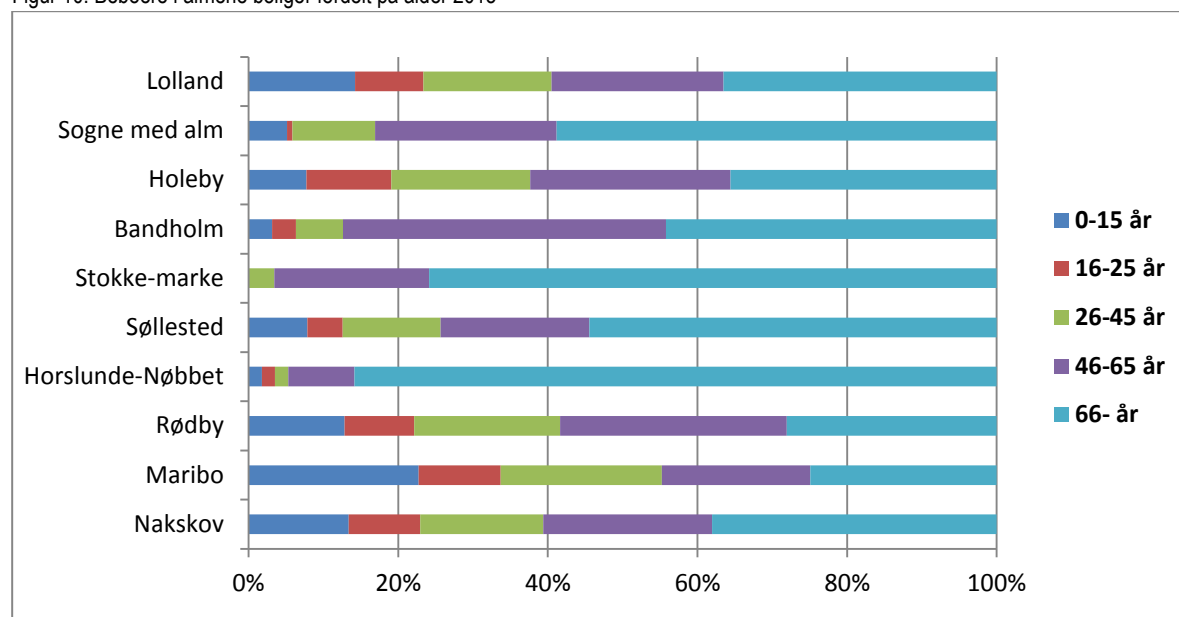
Ser man nærmere på aldersfordelingen er der ligeledes en væsentlig andel af beboerne i alderen 46 til 65 år (lidt over 20%). Fordelingen er dog forskellig fra sogn til sogn; I Horslunde-Nøbbet udgør de ældre beboere over 80%, mens de i Maribo og Rødby udgør lidt over 20%

Børn og unge udgør samlet set lidt over 20% af beboerne i de almene boliger i kommunen, men er ligeledes fordelt forskelligt; i Stokkemærke og Horslunde-Nøbbet udgør de fx under 5%, mens de i fx Maribo og Nakskov udgør over 20% af beboerne.

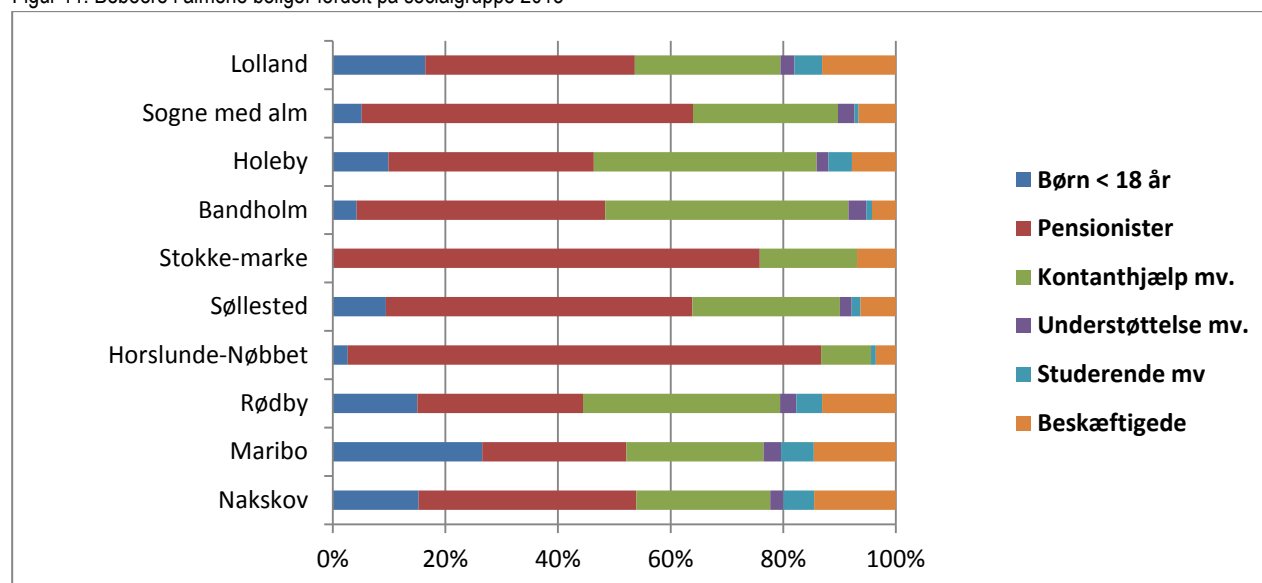
Andelen af beskæftigede udgør 13%, og er størst i Maribo og Nakskov. Det samme gælder andelen af studerende.

I figur 10-12 fremgår de procentvis fordelinger af beboersegmenterne fordelt på sogne i kommunen.

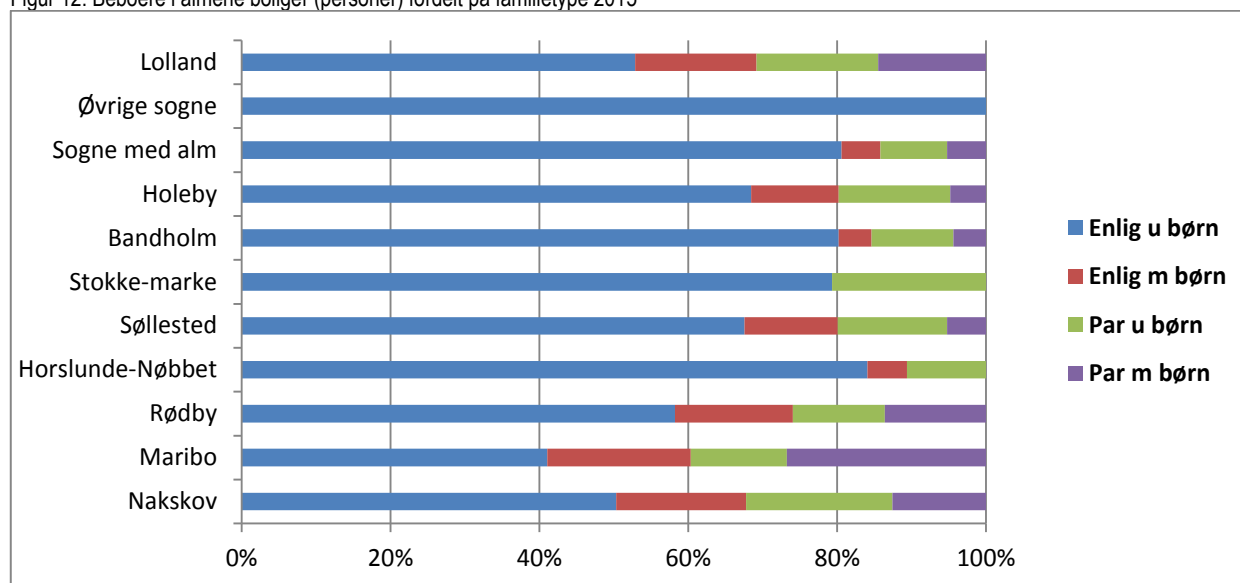
Figur 10. Beboere i almene boliger fordelt på alder 2015



Figur 11. Beboere i almene boliger fordelt på socialgruppe 2015



Figur 12. Beboere i almene boliger (personer) fordelt på familietype 2015



Ændringer i beboersammensætningen i almene boliger

Tabel 15 viser ændringer beboersammensætningen i almene boliger i forskellige delområder fra 2010 til 2015. Der er fraflyttet 876 beboere, svarende til 15% af de almene beboere i 2010. Fraflytningen i den almene sektor har således været højere end for kommunen som helhed. Det er iøjnefaldende at det er de samme segmenter som for kommunen som helhed, der er fraflyttet den almene sektor, mens de tilflyttere der har været til kommunen som helhed (ældre over 66 år samt studerende og skoleelever). Heller ikke blandt indvandrere har der været en nettotilflytning (i modsætning til kommunen som helhed), selvom der i et enkelt sogn (Maribo) har været en stor tilflytning af indvandrere og efterkommere. Det eneste beboersegment, der i perioden er vokset i den almene sektor, er par med børn, hvor der netto er 42 beboere flere i 2015 end i 2010, svarende til en stigning på 6%. Denne tilflytning er primært sket gennem tilflytning til Maribo (120 personer), mens der i stort set alle andre sogne har været en fraflytning af par med børn. En anden undtagelse fra det overordnede billede er en positiv nettotilflytning til lavt byggeri i Nakskov (som skyldes Søhusene).

Fraflytningen i den almene sektor har været meget forskellige blandt sogne. De største relative fraflytninger har været i Bandholm (34%), Rødby (22%) og Nakskov (20%). Enkelte sogne (Maribo og Stokkemærke) har oplevet nettotilflytning i perioden, dog kun på 4% (svarende til 40 hhv. én beboer).



Tabel 15. Ændringer i beboersammensætningen i almene boliger fra 2010 til 2015

| | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|-------------------------------|---------|--------|-------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Antal i alt | -681 | 40 | -149 | -9 | -8 | 1 | -49 | -13 | -6 | -2 | -876 |
| % | -20% | 4% | -22% | -7% | -4% | 4% | -34% | -6% | -4% | -29% | -15% |
| lavt byggeri | 67 | 11 | -6 | -9 | -8 | 1 | -46 | -7 | -6 | 0 | -3 |
| I etage | -748 | 29 | -143 | 0 | 0 | 0 | -3 | -6 | 0 | -2 | -873 |
| 0-15 år | -132 | 40 | -38 | 1 | 4 | 0 | -15 | -6 | 7 | 0 | -139 |
| 16-25 år | -124 | -7 | -35 | -1 | -2 | -1 | -2 | -3 | -2 | 0 | -177 |
| 26-45 år | -161 | 20 | -24 | 2 | 5 | 1 | -18 | -2 | 10 | 0 | -167 |
| 46-65 år | -202 | 10 | -20 | -5 | 4 | -1 | -11 | -3 | -7 | -2 | -237 |
| 66- år | -62 | -23 | -32 | -6 | -19 | 2 | -3 | 1 | -14 | 0 | -156 |
| Børn < 18 år | -148 | 52 | -40 | 2 | 7 | 0 | -14 | -6 | 7 | 0 | -140 |
| Pensionister | -133 | -43 | -39 | -6 | -23 | 2 | -10 | -2 | -15 | 0 | -269 |
| Kontanthjælp mv. | -189 | 36 | -4 | -6 | 16 | -1 | -12 | 4 | 3 | -2 | -155 |
| Understøttelse mv. | -55 | 3 | -13 | 0 | -2 | 0 | -2 | 0 | 1 | 0 | -68 |
| Studerende og sko- lelever | -27 | 3 | -8 | 0 | -3 | -1 | -1 | -5 | -1 | 0 | -43 |
| Beskæftigede | -135 | -31 | -63 | 1 | -3 | 1 | -10 | -6 | -1 | 0 | -247 |
| Enlig u børn *) | -192 | -3 | -45 | -5 | -8 | 1 | -10 | 9 | -12 | -2 | -267 |
| Enlig m børn | -147 | -47 | -57 | 4 | 10 | 0 | -12 | -8 | 5 | 0 | -252 |
| Par u børn | -180 | -24 | -30 | -8 | -8 | 0 | -14 | -8 | -6 | 0 | -278 |
| Par m børn | -43 | 120 | -19 | 0 | 0 | 0 | -13 | -10 | 7 | 0 | 42 |
| Andre | -119 | -6 | 2 | 0 | -2 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | -121 |
| Dansk afstamning | -489 | -83 | -153 | -8 | -6 | 1 | -48 | -21 | -9 | -2 | -818 |
| Indvandrere | -149 | 80 | 14 | -1 | -1 | 0 | -1 | 8 | 2 | 0 | -48 |
| Efterkommer | -43 | 43 | -10 | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | -10 |

*) Antal personer i familietyper

I tabel 16 fremgår det hvilket omfang af livsstilsændringer der ligger til grund for flytningerne til de almene boliger i kommunen. I alt udgør disse livstilsskift 1.529 flytninger, eller halvdelen af alle tilflytninger til de almene boliger. Skilsmisser (eller dødsfald) ligger til grund for de 645 flytninger, svarende til ca. 20% af tilflytningen til de almene boliger. Dernæst kommer unge der flytter hjemmefra, par der flytter sammen og tilflytning pga. arbejdsløshed som de næststørste grupper, svarende til omkring 7% hver. Endelig er der 4-5% af tilflytterne som skyldes, at man har fået børn eller at man har fået arbejde i kommunen.

Tabel 16. Tilflytninger 2010-15 til almene boliger og livsændringer

| Antal | Nakskov | Maribo | Rødby | Horslunde- Nøbbet | Søllested | Stokke- marke | Bandholm | Holeby | Sogne med alm | Øvrige sogne | Lolland |
|-------------------|---------|--------|-------|----------------------|-----------|------------------|----------|--------|------------------|-----------------|---------|
| Skilte/enker | 321 | 125 | 95 | 21 | 32 | 3 | 14 | 19 | 15 | | 645 |
| Flyttet sammen | 115 | 61 | 12 | | 9 | | | 6 | 3 | | 206 |
| Flyttet hjemmefra | 137 | 51 | 20 | 1 | 9 | | 1 | 9 | 2 | | 230 |
| Fået børn | 57 | 34 | 16 | 1 | 1 | | | 5 | 1 | | 115 |
| Blevet arbejdsløs | 94 | 51 | 28 | 1 | 7 | | 6 | 13 | 6 | | 207 |
| Fået arbejde | 78 | 28 | 12 | | 1 | | 1 | 5 | 1 | | 126 |
| I alt | 802 | 350 | 183 | 24 | 59 | 3 | 22 | 57 | 28 | | 1.529 |



Bilag 1. Kodning af variable

Boligtyper kodet ved BBR variable

Ejerboliger: Ejerforholdskode er forskellig fra 20 og 41, Udlejningsforhold = 2 (beboet af ejer), samt ubeboede boliger, der er enfamiliehuse eller rækkehuse, eller har et ejerlejlighedsnummer.

Almene boliger: Ejerforholdskode = 20

Andelsboliger: Ejerforholdskode = 41

Privat udlejning: Ejerforholdskode er forskellig fra 20 og 41, Udlejningsforhold = 1, eller tomme flerfamiliehuse, som ikke er ejerlejligheder

Specielle boliger: Enhedsanvendelseskode > 140 og ikke 510

Beboede sommerhuse: Enhedsanvendelseskode = 510 og Udlejningsforhold = 2 (beboet af ejer)

Tomme boliger: CPR_BBR_MATCHKODE_GL = 2.

Social- og beskæftigelsesgrupper kodet ved variablen PSTILL

Børn < 18 år: Alder under 18

Pensionister: Efterlønsmodtager, Folkepension, Tjenestemandspension

Kontanthjælp mv. Førtidspension, Kontanthjælp, Aktivering, Ledighedsydelse, Sygedagpenge, Revalidering, Introduktionsydelse til flygtninge, Øvrige uden for arbejdsstyrken

Understøttelse mv.: Arbejdsløs, Overgangsydelse, Flexydelse, Barselsydelse

Studerende og skolelever: Under uddannelse i PSTILL eller uddannelseskode (UDD) > 0.

Beskæftigede: Øvrige personer

Identifikation af flyttede: Sammenligning af adressekoder per 1.1.2010 med 1.1.2015



Bilag 2. Definition af geografiske områder

| Område | Områdenr | Sognekode | sogn |
|---------------------------|----------|-----------|----------------|
| Nakskov | 1 | 7672 | Stormark |
| | 1 | 7670 | Sankt Nikolaj |
| Maribo | 2 | 7646 | Hunseby |
| | 2 | 7648 | Maribo Domsogn |
| Rødby | 3 | 7651 | Rødby |
| | 3 | 9082 | Rødbyhavn |
| Horslunde | 4 | 7622 | Horslunde |
| | 4 | 9250 | Nøbbet Sogn |
| Søllested | 5 | 7636 | Søllested |
| Stokkemarke | 6 | 7639 | Stokkemarke |
| Bandholm | 7 | 7666 | Bandholm |
| Holeby | 8 | 7659 | Holeby |
| Sogne med almene boliger | 9 | 7619 | Købelev |
| | 9 | 7628 | Vestenskov |
| | 9 | 7630 | Dannemare |
| | 9 | 7641 | Birket |
| | 9 | 7655 | Errindlev |
| | 9 | 7657 | Fuglse |
| | 9 | 7665 | Østofte |
| | 9 | 7667 | Fejøl |
| | 9 | 7668 | Femøl |
| | 9 | 7674 | Sandby |
| Sogne uden almene boliger | 10 | 7620 | Vindeby |
| ("Øvrige sogne") | 10 | 7621 | Utterslev |
| | 10 | 7623 | Nordlunde |
| | 10 | 7624 | Herredskirke |
| | 10 | 7625 | Løjtøfte |
| | 10 | 7626 | Halsted |
| | 10 | 7627 | Avnede |
| | 10 | 7629 | Kappel |
| | 10 | 7631 | Tillitse |
| | 10 | 7632 | Gloslunde |



| | | |
|----|------|-------------|
| 10 | 7633 | Græshave |
| 10 | 7634 | Landet |
| 10 | 7635 | Ryde |
| 10 | 7637 | Gurreby |
| 10 | 7638 | Skovlænge |
| 10 | 7640 | Vesterborg |
| 10 | 7649 | Hillested |
| 10 | 7650 | Skørringe |
| 10 | 7652 | Ringsebølle |
| 10 | 7653 | Tågerup |
| 10 | 7654 | Torslunde |
| 10 | 7656 | Olstrup |
| 10 | 7657 | Fuglse |
| 10 | 7658 | Krønge |
| 10 | 7660 | Bursø |
| 10 | 7661 | Nebbelunde |
| 10 | 7662 | Sædinge |
| 10 | 7663 | Tirsted |
| 10 | 7664 | Vejleby |
| 10 | 7669 | Askø |
| 10 | 7671 | Branderslev |
| 10 | 7673 | Arninge |
| 10 | 7621 | Utterslev |
| 10 | 9248 | Langø |



Bilag 3. Tilflyttere fra andre kommuner og udlandet (tal til figur 9)

| | Ejeboliger | Almene | Andelsboliger | Privat ud- lejn. | Specielle boliger | Sommerhuse | Alle udefra | Alle flytten- de i kom- munen |
|---------------------------|------------|--------|---------------|---------------------|----------------------|------------|-------------|-------------------------------------|
| Børn 0-18 år | 211 | 139 | | 181 | 24 | | 555 | 3905 |
| Pensionister | 170 | 53 | 17 | 88 | 3 | 16 | 347 | 1711 |
| Kontanthjælp mv. | 236 | 236 | 6 | 545 | 27 | 4 | 1054 | 3019 |
| Understøttelse mv. | 61 | 23 | 4 | 101 | | 1 | 190 | 614 |
| Studerende | 119 | 37 | 1 | 170 | 13 | 2 | 342 | 1291 |
| Beskæftigede | 565 | 76 | 16 | 441 | 27 | 8 | 1133 | 3811 |
| alle | 1362 | 564 | 44 | 1526 | 94 | 31 | 3621 | 14351 |
| Fordeling på socialgruppe | | | | | | | | |
| Børn 0-18 år | 15% | 25% | | 12% | 26% | | 15% | 27% |
| Pensionister | 12% | 9% | 39% | 6% | 3% | 52% | 10% | 12% |
| Kontanthjælp mv. | 17% | 42% | 14% | 36% | 29% | 13% | 29% | 21% |
| Understøttelse mv. | 4% | 4% | 9% | 7% | | 3% | 5% | 4% |
| Studerende | 9% | 7% | 2% | 11% | 14% | 6% | 9% | 9% |
| Beskæftigede | 41% | 13% | 36% | 29% | 29% | 26% | 31% | 27% |
| alle | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Fordeling på ejerform | | | | | | | | |
| Børn 0-18 år | 38% | 25% | 0% | 33% | 4% | 0% | 100% | |
| Pensionister | 49% | 15% | 5% | 25% | 1% | 5% | 100% | |
| Kontanthjælp mv. | 22% | 22% | 1% | 52% | 3% | 0% | 100% | |
| Understøttelse mv. | 32% | 12% | 2% | 53% | 0% | 1% | 100% | |
| Studerende | 35% | 11% | 0% | 50% | 4% | 1% | 100% | |
| Beskæftigede | 50% | 7% | 1% | 39% | 2% | 1% | 100% | |
| Alle | 38% | 16% | 1% | 42% | 3% | 1% | 100% | |





Boligpræferencer

Kapitel 4



Survey vedr. fremtidige bolig- og bosætningsønsker

Dette afsnit viser resultaterne af survey vedrørende fremtidige bolig- og bosætningsønsker i Lolland Kommune. Grundlaget for survey er, at Danmarks Statistik har udvalgt en stikprøve med et repræsentativt udsnit af befolkningen i Lolland kommune og har udsendt invitation til 1.000 beboere for at deltage i survey. Survey er gennemført med deltagelse af 558 personer, som har svaret enten via internet eller telefoninterview. Dette giver et grundlag for vurdering af den forventede efterspørgsel i fremtiden ift. målgrupper og hvilke typer boliger og bosætningsområder der efterspørges.

Survey og Tabel 1 viser, at den største andel af besvarelserne kommer fra beboere, som bor i ejer- eller andelsbolig nemlig mere end 70%, mens ca. 12% af beboerne bor i almene boliger og ca. 11% i privat udlejning. Boligejerne er derved overrepræsenteret i survey, idet de udgør 64% i Lolland kommune, mens beboere i almene boliger hhv. privat udlejning er underrepræsenterede, idet de udgør 16% hhv. 18%. En forskel fra 16% til 18 % er meget lille i denne sammenhæng og har reelt ikke betydning for resultaterne.

HELLE NØRGAARD

JESPER OLE JENSEN

BY, BOLIG OG EJENDOM

06.01.2017

A.C. MEYERS VÆNGE 15

2450 KØBENHAVN SV

SBI.DK

CVR 29 10 23 84

Tabel 1. Hvilken type bolig bor du i?

| | Antal | % |
|-------------------------|-------|------|
| Almen lejebolig | 66 | 11.8 |
| Andet | 33 | 5.9 |
| Ejer- eller andelsbolig | 395 | 70.9 |
| Privat lejebolig | 62 | 11.1 |
| Ved ikke | 1 | 0.2 |
| Total | 558 | 100 |

I survey er spurgt til, hvorvidt beboerne har planer eller overvejelser om at flytte fra deres nuværende bolig.

Tabel 2. Har du planer eller overvejelser om at flytte fra din nuværende bolig?

| | Antal | % |
|-----------------|-------|------|
| Ja | 115 | 20.6 |
| Nej | 436 | 78.3 |
| Nægter at svare | 1 | 0.2 |
| Ved ikke | 5 | 0.9 |
| Total | 558 | 100 |

Surveyen viser, at knap 21% af beboerne har planer eller overvejelser om at flytte fra deres nuværende bolig, men at størstedelen nemlig 78% af de adspurgte beboere ikke ønsker at flytte.

Vi bor tæt på naturen og om muligt vil vi gerne fortsætte med at bo tæt på naturen med de fine oplevelser, som dette giver (fritekstsvar fra surveydeltager).

De resterende beboere ikke har taget stilling eller ønsker ikke at svare og de har flytteplaner.

(Flytte) kun hvis det bliver nødvendigt (fritekstsvare fra surveydeltager).

Tabel 3 viser besvarelser fra den del af beboere som har planer eller overvejelser om at flytte fra deres nuværende bolig og viser, at 17% har deres bolig til salg eller er i gang med at finde en anden bolig. Tabellen viser også, at 24% har planer om at flytte inden for 1 år, mens 39% forventer at flytte i løbet af de kommende 5 år. De resterende ved ikke, hvornår de forventer at flytte eller har andre begrundelser. Blandt de beboere som har planer om at flytte (21% jfr. tabel 2) er der således en stor del (39%) der planlægger det indenfor 5 år, mens i alt 42% er i gang, eller har nært forstående planer om flytning.

Har ikke tænkt at flytte lige her og nu, men måske om nogle år (fritekstsvare fra surveydeltager).

Tabel 3. Hvornår har du planer om at flytte fra din nuværende bolig?

| | % |
|--|------|
| Jeg har min bolig til salg / er i gang med at finde en anden bolig | 17,4 |
| Jeg har planer om at flytte inden for 1 år | 24,3 |
| Jeg har planer om at flytte inden for 5 år | 39,1 |
| Ved ikke | 7,0 |
| Andet | 12,2 |
| Total | 100 |

Note: Der er 115 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

Nogle af besvarelserne er uddybet og heraf fremgår, at planerne om at flytte hænger sammen med forventninger til ændrede behov og helbredstilstand.

Det er når jeg når til den tredje alder, jeg ønsker anden bolig (fritekstsvare fra surveydeltager).

Det giver sig udtryk i ønsker om etplans bolig, når trapperne bliver en forhindring og det ikke er muligt at passe boligen mere. En enkelt beboer svarer, at fraflytning af bolig er betinget af at kunne få en acceptabel pris ved boligsalg.

(Flytte) når en acceptabel pris kan opnås (fritekstsvare fra surveydeltager).

Tabel 4 viser, hvorvidt respondenterne vil blive boende i Lolland Kommune. Her ses det, at af de 115 personer som har planer eller overvejelser om at flytte fra deres nuværende bolig, svarer 49 beboere, at de afgjort vil blive boende i kommunen og derudover angiver 34 beboere, at de måske vil blive boende i kommunen, hvis de kan finde den rette bolig. Derimod svarer 30 beboere, at de ikke vil blive boende i kommunen og yderligere 2 personer ikke ved, om de vil forblive på Lolland.

Tabel 4. Vil du blive boende i kommunen?

| | % af besvarede |
|---|----------------|
| Ja, afgjort | 42,6 |
| Måske, afhænger bl.a. af om jeg kan finde den rette bolig | 29,6 |
| Nej | 26,1 |
| Ved ikke | 1,7 |
| Total | 100 |

Note: Der er 115 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

I survey er deltagerne blevet spurgt, om de forventer at kunne sælge deres bolig indenfor 6 måneder. Næsten halvdelen (46%) svarer, at de ikke regner med at kunne sælge deres bolig indenfor 6 måneder, som det ses i tabel 5, mens kun 11% er meget enige i dette.

Tabel 5. Jeg forventer at kunne sælge min bolig indenfor 6 mdr.

| | % |
|-----------------|-------|
| 1. Meget enig | 10,6 |
| 2. | 6,6 |
| 3. | 19,0 |
| 4. | 15,4 |
| 5. Meget uenig | 45,6 |
| Nægter at svare | 0,3 |
| Ved ikke | 2,5 |
| Total | 100,0 |

Note: Der er 395 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

Dette understøttes af fritekstsvar, fx *"Kan ikke sælge, prisen er for lav"*

Tabel 6 viser, at over 1/3 forventer, at salgsprisen vil være så lav, at det vil begrænse deres muligheder for køb af bolig i andre kommuner eller områder i Lolland kommune.

Tabel 6. Jeg forventer, at salgsprisen vil være så lav, at det vil begrænse mine muligheder for køb af bolig i andre kommuner / områder

| | Antal | % |
|-----------------|-------|-------|
| 1. Meget enig | 139 | 35,2 |
| 2. | 66 | 16,7 |
| 3. | 72 | 18,2 |
| 4. | 38 | 9,6 |
| 5. Meget uenig | 64 | 16,2 |
| Nægter at svare | 3 | 0,8 |
| Ved ikke | 13 | 3,3 |
| Total | 558 | 100,0 |

Note: Der er 395 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

I Tabel 7 ses det, at hovedparten af beboerne ikke mener, at salgsprisen vil være så lav, at den ikke vil kunne dække gælden i boligen. Tabellen viser imidlertid

også at der er en stor gruppe på mellem 20% og 30% som mener, at gælden i boligen vil være større end en forventet salspris. Dette indikerer, at denne gruppe vil have svært ved at sælge deres bolig, selvom de måtte ønske det.

Tabel 7. Jeg forventer, at salgsprisen vil være så lav, at den ikke vil kunne dække gælden i boligen

| | % |
|-----------------|-------|
| 1. Meget enig | 18,5 |
| 2. | 9,1 |
| 3. | 12,9 |
| 4. | 10,1 |
| 5. Meget uenig | 45,6 |
| Nægter at svare | 0,8 |
| Ved ikke | 3,0 |
| Total | 100,0 |

Note: Der er 395 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

Dette bekræftes at tabel 8, hvor det fremgår at 30% er meget enige i, at den begrænsede efterspørgsel betyder, at de vælger at blive boende selvom de kunne tænke sig at flytte, mens 92 personer svarer, at det ikke er tilfældet. Svar fra de resterende 163 personer placerer sig mellem at være meget enig hhv. uenig i, at den begrænsede efterspørgsel betyder, at de vælger at blive boende selvom de kunne tænke sig at flytte.

Tabel 8. Jeg forventer, at den begrænsede efterspørgsel på boliger i mit område betyder, at jeg vælger at blive boende selvom jeg kunne tænke mig at flytte

| | % |
|-----------------|-------|
| 1. Meget enig | 29,6 |
| 2. | 13,7 |
| 3. | 18,2 |
| 4. | 9,4 |
| 5. Meget uenig | 23,3 |
| Nægter at svare | 0,8 |
| Ved ikke | 5,1 |
| Total | 100,0 |

Note: Der er 395 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

En del af beboerne har uddybet deres svar, som viser at mange er tilfredse med deres bolig og ønsker at blive boende, mens nogle beboere svarer, at der længe har været mange andre huse til salg, men at prisen er for lav, hvilket står i vejen for at flytte.

Jeg har talt med flere der har deres hus til salg sammen type og de har haft dem til salg meget længe. Intet er sket. De siger glem det selv om prisen er sat meget ned (fritekstsvar fra surveydeltager).

På spørgsmålet om boligen har været til salg, uden at det lykkedes at få den solgt, er det 5% som svarer ja, som det ses af Tabel 9.

Tabel 9. Har du haft din bolig til salg, uden at det lykkedes at få den solgt?

| | % |
|----------|-------|
| Ja | 4,8 |
| Nej | 94,7 |
| Ved ikke | 0,5 |
| Total | 100,0 |

Note: Der er 395 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

Svarene kan dels forklares ved, at en stor del af beboerne ønsker at blive boende og derfor ikke har sat deres bolig til salg, dels at forventning til begrænset interesse og lave priser afholder beboere fra at sætte deres bolig til salg.

Forhold som har betydning i forhold til boligens beliggenhed

Beboerne er blevet spurgt om forskellige forhold som har betydning, hvis de skulle flytte til en anden bolig i kommunen. Som det ses af tabel 10 svarer halvdelen af respondenterne, at det har stor betydning at boligen ligger i en større by dvs. Nakskov, Maribo eller Rødby. Tabellen viser også, at mere end 25 % svarer, at det ikke har nogen betydning, mens de resterende beboere er mere neutrale i deres vurdering eller ikke ved, om det har nogen betydning. Samtidig viser tabellen, at nærhed til indkøbsmuligheder er den faktor, der vægtes højest af respondenterne (56% angiver at det har stor betydning).

Tabellen viser også respondenternes besvarelser i forhold til at være tæt på læge, familie og venner, natur og grønne områder mv., hvor sidstnævnte har stor betydning for over halvdelen, mens det er en meget lille andel af respondenterne, der angiver, at natur og grønne områder ingen betydning har. At der er et lokalt foreningsliv og et godt socialt miljø vægtes højt af en stor del af beboerne. Nærhed til arbejdsplads/uddannelse og især ift. skole og daginstitutioner har begrænset betydning for beboerne, hvilket formodentlig afspejler, at en stor del af borgerne er ældre, heraf flere på pension.



Tabel 10. Hvis du skulle flytte til en anden bolig i kommunen, hvor stor betydning ville følgende udsagn have i forhold til boligens beliggenhed? (1 = stor betydning, 5 = ingen betydning)

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Ved ikke |
|---|------|------|------|-----|------|----------|
| At den ligger i en større by (Nakskov, Maribo eller Rødby) | 49.8 | 10.6 | 8.1 | 4.1 | 25.3 | 2.0 |
| Tæt på indkøbsmuligheder | 56.1 | 18.3 | 10.6 | 3.6 | 10.0 | 1.3 |
| Tæt på skole og daginstitutioner/dagpleje | 13.1 | 6.3 | 8.8 | 5.2 | 64.2 | 2.3 |
| Tæt på læge | 37.3 | 17.7 | 20.4 | 7.0 | 15.8 | 1.6 |
| Tæt kultur- og fritidstilbud | 25.8 | 19.0 | 19.9 | 9.5 | 24.0 | 1.7 |
| Tæt på god offentlig transport | 42.3 | 19.0 | 12.5 | 6.6 | 18.1 | 1.3 |
| Tæt på hovedvej/motorvej | 17.2 | 17.7 | 20.1 | 9.7 | 32.8 | 2.0 |
| Tæt på natur og grønne områder | 51.3 | 24.9 | 12.5 | 3.4 | 5.9 | 1.8 |
| Tæt familie og/eller venner | 32.1 | 19.9 | 25.3 | 7.0 | 13.8 | 1.8 |
| Tæt på arbejdsplads/uddannelse | 17.0 | 14.9 | 13.1 | 5.2 | 45.0 | 4.7 |
| At der er et lokalt foreningsliv og et godt socialt miljø | 30.8 | 25.3 | 20.4 | 7.0 | 14.3 | 1.9 |

Note: Alle 558 respondenter har besvaret dette spørgsmål.

I tabellen herunder er de mest betydende forhold (beliggenhed i større by, tæt på indkøbsmuligheder, tæt på offentlig transport og tæt på natur) krydset med respondenternes alder, familietype og køn, dog kun for andelen der svarer "1 (stor betydning)".

Tabel 11: Hvis du skulle flytte til en anden bolig i kommunen, hvor stor betydning ville følgende udsagn have i forhold til boligens beliggenhed? Besvarelser med "stor betydning" opdelt på alder, familiesituation og køn (% af besvarelser)

| Stor betydning | Alle | Alder 18-59 | Alder +60 | Enlige u. børn | Enlige m. børn | Par u. børn | Par m. børn | Kvinde | Mand |
|---|------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|--------|------|
| At den ligger i en større by (Nakskov, Maribo eller Rødby) | 49.8 | 43,9 | 55,0 | 46,4 | 57,9 | 53,8 | 43,6 | 57,5 | 42,6 |
| Tæt på indkøbsmuligheder | 56.1 | 45,1 | 65,6 | 58,2 | 42,1 | 61,5 | 47,0 | 62,9 | 49,6 |
| Tæt på god offentlig transport | 42.3 | 30,6 | 52,3 | 42,5 | 31,6 | 46,9 | 32,7 | 46,5 | 38,3 |
| Tæt på natur og grønne områder | 51.3 | 47,1 | 55,0 | 55,6 | 42,1 | 55,6 | 36,4 | 54,9 | 47,9 |

Note: Respondenter i hver kategori: 18-59: 255. +60:302. Enlige u. børn: 153. Enlige m. børn: 19. Par u. børn: 275. Par m. børn: 110. Kvinde: 275. Mand: 282.

Opdelingen viser, at de ældre generelt tillægger de udvalgte forhold større betydning end de yngre. Det samme gælder for enlige uden børn, sammenlignet med enlige med børn – undtagen beliggenheden i en større by, som enlige med børn tillægger større betydning end de enlige uden børn. Par uden børn tillægger generelt de udvalgte forhold højere end par med børn, hvilket måske er overraskende, udover at det kan afspejle aldersforskelle, i og med at flere af parrene uden børn kan være ældre (+60), hvor børnene er flyttet hjemmefra. Endelig viser der sig relativt klare forskelle på kvinder og mænd, idet kvinderne generelt tillægger de udvalgte forhold større betydning end mændene.

På spørgsmålet om hvad der har betydning for boligens beliggenhed, har beboerne uddybet deres svar og skriver bl.a. at eventuel flytning sandsynligvis først vil ske efter pension og i forbindelse med den tredje alder. En beboer beskriver, at når man bliver ældre er der ting, som er vigtige at have tæt på og en anden beboer begrundet eventuel flytning med behov for lægehjælp; speciallæge eller hospital.

Der er i surveyen spurgt til respondenternes kendskab til de almene boliger. En stor del af de adspurgte (59%) vurderer at de har et "godt" eller "nogenlunde" kendskab til de almene boliger i kommunen. Modsat angiver 40%, at de har et "begrænset" kendskab.

Tabel 11. Hvordan vil du betegne dit kendskab til almene boliger i kommunen? (type, beliggenhed, adgang m.m.)

| | % |
|------------|-------|
| Begrænset | 40,4 |
| Godt | 22,4 |
| Nogenlunde | 36,3 |
| Ved ikke | 0,9 |
| Total | 100,0 |

Blandt kommentarerne til spørgsmålet er, at man følger med på Boligsiden, holder sig ajour med prisniveauet, og er skrevet op i et boligselskab, at man følger med i de lokale aviser, eller at man har et professionelt kendskab til sektoren (man har arbejdet i den almene sektor, eller er udlejer og interesserer sig for ejendomsmarkedet). Omvendt er der også flere som giver udtryk for, at man ikke kender til sektoren, at man ingen erfaring har, ikke har boet i en almen bolig i mange år, ikke har venner eller familie der bor alment, eller generelt finder den almene sektor "trist og har for blandet befolkningssammensætning".

Adspurgte, om man kunne forestille sig at flytte til en almen bolig er der 7,5% som svarer "helt sikkert", men også 30% der muligvis vil gøre det, hvis den rigtige bolig viser sig. Omvendt er der 59% som svarer "under ingen omstændigheder" eller "sandsynligvis ikke".

Tabel 12. Kunne du forestille dig at flytte til en almen bolig?

| | % |
|--------------------------------------|-------|
| Ja, helt sikkert /det er min hensigt | 7,5 |
| Ja, hvis den rigtige bolig viser sig | 29,6 |
| Nej, under ingen omstændigheder | 30,3 |
| Nægter at svare | 0,5 |
| Sandsynligvis ikke | 28,7 |
| Ved ikke | 3,2 |
| Total | 100,0 |

Fritekstsvarene indikerer, at de der overvejer eller har planer om at flytte i almenne enten allerede bor alment, eller at det kan blive aktuelt når man bliver ældre, "når det bliver nødvendigt", når man går på pension, ikke kan klare hus og have, eller hvis man ønsker at komme tættere på børn og familie.

Andre svar antyder, at man finder dem for dyre, at der er for meget støj, at man ikke har meget begreb om mulighederne, at man længe har søgt efter den rette lejlighed (en 2 værelse i stueplan) men ikke fundet den endnu, eller. Der er også nogle som ønsker "ejerbolig med opsparing i mursten", og nogle som har forsøgt at sælge huset, men ikke kan komme af med det uden store tab.

Næste spørgsmål omhandler hvilke forhold der er vigtige, hvis man ville flytte til en almen bolig i kommunen. Her er spurgt til forskellige forhold, hvor respondenterne har kunnet angive fem forskellige svarmuligheder, fra "stor betydning" til "ingen betydning". I tabellen herunder er vist de forskellige spørgsmål med angivelse af, hvor mange der har angivet "stor betydning" og "ingen betydning".

Det der tillægges størst betydning er trygheden i området (70%), og at der er en god service mht. vedligeholdelse af boliger og udearealer (61%). Selve boligtypen har også stor betydning, højeste prioritet har huse med egen have (55%) eller lejligheder med altan (49%). Knap halvdelen af respondenterne (46%) angiver, at en lav husleje har stor betydning. De mindst betydende forhold er at der er gode fællesfaciliteter (legepladser, fælleslokaler m.m.), som kun 19% tillægger stor betydning. Det afspejler formentlig, at en stor del af respondenterne er, eller forventer at være ældre, hvis de flyttede til en almen bolig. Derimod er det overraskende, at boligernes ældre- og handicapvenlighed ikke spiller så stor rolle sammenlignet med de andre forhold, i det 42% tillægger dette stor betydning, hvilket er det næst laveste for de udvalgte svarmuligheder.



Tabel 13_1-8: Hvis du skulle flytte til en almen bolig i kommunen, hvilke forhold ville da have betydning? (1 = stor betydning, 5 = ingen betydning)

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Ved ikke / ikke besvaret |
|--|------|------|------|------|------|--------------------------|
| Boligen er et enfamiliehus eller rækkehus med egen have. | 54,6 | 19,3 | 10,6 | 2,9 | 12,1 | 0,5 |
| Boligen er en lejlighed med have/altan | 48,8 | 16,4 | 13,5 | 5,3 | 15,5 | 0,5 |
| Der er gode fællesfaciliteter (legepladser, fælles lokaler mv) | 19,3 | 17,4 | 21,7 | 15,0 | 25,6 | 1,0 |
| Boligen er indrettet til ældre og/eller handicappede | 41,5 | 22,7 | 12,1 | 4,8 | 17,9 | 1,0 |
| Der er god service mht. vedligeholdelse af boliger og udearealer | 61,4 | 26,1 | 8,2 | 1,4 | 2,4 | 0,5 |
| Områdets image og naboskab | 50,7 | 26,1 | 11,6 | 4,8 | 6,3 | 0,5 |
| Området er trygt/fravær af kriminalitet og sociale problemer | 70,0 | 16,9 | 7,7 | 2,9 | 1,9 | 0,5 |
| Lav husleje | 46,4 | 26,6 | 21,3 | 1,4 | 2,9 | 1,5 |

Note: Der er 207 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

I tabellen herunder er de mest betydende forhold (enfamiliehus eller rækkehus med egen have, god service mht. vedligeholdelse, image og naboskab samt tryghed) og spørgsmålet om husleje, krydset med respondenternes alder, familietype og køn.

Tabel 13_9: Hvis du skulle flytte til en almen bolig i kommunen, hvilke forhold ville da have betydning? Besvarelser med "stor betydning" opdelt på alder, familiesituation og køn (% af besvarelser)

| Stor betydning | Alle | Alder 18-59 | Alder +60 | Enlige u. børn | Enlige m. børn | Par u. børn | Par m. børn | Kvinde | Mand |
|--|------|-------------|-----------|----------------|----------------|-------------|-------------|--------|------|
| Boligen er et enfamiliehus eller rækkehus med egen have | 54,6 | 48,2 | 59,0 | 57,4 | 66,7 | 57,8 | 35,5 | 58,4 | 50,9 |
| Der er god service mht. vedligeholdelse af boliger og udearealer | 61,4 | 56,5 | 64,8 | 59,0 | 66,7 | 68,8 | 38,7 | 65,3 | 57,5 |
| Områdets image og naboskab | 50,7 | 37,6 | 59,8 | 45,9 | 33,3 | 63,3 | 19,4 | 49,5 | 51,9 |
| Området er trygt/fravær af kriminalitet og sociale problemer | 70,0 | 65,9 | 73,0 | 63,9 | 83,3 | 76,1 | 58,1 | 72,3 | 67,9 |
| Lav husleje | 46,4 | 36,5 | 53,3 | 44,3 | 66,7 | 50,5 | 32,3 | 46,5 | 46,2 |

Note: Respondenter i hver kategori: 18-59: 85. +60:122. Enlige u. børn: 61. Enlige m. børn: 6. Par u. børn: 109. Par m. børn: 31. Kvinde: 101. Mand: 106.

Besvarelserne viser, at de ældre generelt er mere vægter de specifikke forhold højere ved de almene boliger højere end de yngre, hvilket næppe er overraskende. For de enlige gælder tilsvarende, at de enlige med børn generelt tillægger de udvalgte forhold større betydning end enlige uden børn, undtagen når det gælder områdets image og naboskab. For par gælder det modsatte, nemlig at par uden børn tillægger de udvalgte forhold større betydning end par med børn. Dette kan muligvis skyldes, at en stor del af parrene uden børn er ældre (+60), idet deres svarfrekvenser svarer nogenlunde til denne gruppe. Endelig viser opdelingen, at kvinder generelt vægter de udvalgte forhold højere end mændene. Eneste undtagelse er områdets image og naboskab, som flere mænd tillægger stor betydning.

Blandt fritekst-svarene er der mange som siger, at de er tilfredse med deres nuværende bolig og ønsker at blive boende så længe som muligt (*"Jeg bor dejligt, her hvor jeg bor. Jeg vil gerne blive boende, hvis det kan lade sig gøre. Kun alm. svækkelse kan få mig til at ændre mening"*, *"Jeg bliver boende her så længe jeg kan"*, *"Jeg vil IKKE flytte"*.. *"Vil helst blive boende i eget hus"*, *"ønsker at blive i mit eget hus"*, *"Jeg er 74 år, min næste bolig bliver nok en et værelses med låg"* etc.). Flere besvarelser antyder også, hvordan man ville foretrække at bo (*"Jeg vil gerne bo, hvor der er mulighed for store udearealer, f.eks nedlagt landbrug og lign."*, *"Jeg vil selv bygge mit hus"*, *"Lille landsted 1-2 km udenfor byen"*). Kun enkelte svar indikerer et aktivt tilvalg af en almen bolig (fx *"moseparken .etplans rækkehuse"*, *"bor godt hvor jeg bor og fint som ældrebolig"*).

Flere opfatter almene boliger som værende for tætte (*"Det er for kompakt"*, *"Ville føle jeg sad i et bur"*, *"der er ikke plads"*), for dyre (*"Almene boliger er for dyre"* og *"Det er for dyrt i forhold til ejerbolig når man tager området i betragtning"*) eller refererer til tidligere erfaringer med at bo alment (*"..har boet i boligblok hele min barndom og nydt det, men i dag ville jeg ikke bytte mit liv som husejer væk"*, *"Har prøvet at det var livets fejl"*).

Der er også svar som antyder, at man vil flytte fra Lolland (*"Hvis .. en flytning kom på tale ville det være en lejebolig og IKKE på Lolland. Der er fredeligt med smuk natur .. men der er alt for langt til de ting man gerne vil følge af kulturelle muligheder. Og ikke mindst .. læge og sygehuse er vi nærmest hægtet af her nede"*, og *"Hvis jeg kan sælge mit hus vil jeg flytte til en anden kommune"*).

Dette uddybes i næste spørgsmål, hvor der spørge om årsagen til, at man ikke kunne forestille sig at flytte til en almen bolig i kommunen. Her er ligeledes spurgt til forskellige forhold, hvor respondenterne har kunnet angive fem forskellige svarmuligheder, fra "stor betydning" til "ingen betydning". I tabellen herunder er vist de forskellige spørgsmål med angivelse af, hvor mange der har angivet "stor betydning" og "ingen betydning".

Tabel 14_1-8: Hvad skyldes det, at du ikke kunne forestille dig at flytte til en almen bolig i kommunen? (1 = stor betydning, 5 = ingen betydning)

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Ved ikke / ikke besvaret |
|--|------|------|------|-----|------|-----------------------------|
| Jeg foretrækker at eje min egen bolig | 63,5 | 12,2 | 6,4 | 3,0 | 13,7 | 0,3 |
| Jeg vil gerne kunne ombygge og tilpasse min bolig som det passer mig | 55,6 | 17,9 | 7,3 | 2,1 | 14,6 | 1,2 |
| Det for dyrt sammenlignet med en privat ejer- eller lejebolig | 30,4 | 14,6 | 24,3 | 7,0 | 17,6 | 1,2 |
| Der er flere valgmuligheder på det private ejer- og lejermarked | 27,4 | 17,9 | 17,9 | 7,3 | 20,7 | 1,2 |
| Der er ingen eller få almene boliger i de områder jeg ønsker at bo | 13,7 | 8,5 | 21,6 | 9,7 | 39,8 | 1,8 |
| De almene boliger har for dårlig kvalitet | 14,6 | 15,2 | 25,8 | 9,1 | 24,6 | 1,8 |
| De almene boliger er generelt præget af dårligt image og sociale problemer | 25,5 | 17,6 | 20,7 | 6,4 | 23,7 | 1,8 |
| Jeg er usikker på, hvordan jeg kommer i betragtning til en almen bolig | 9,1 | 6,1 | 17,6 | 8,2 | 50,5 | 2,1 |

Note: Der er 321 besvarelser til dette spørgsmål (ud af de 558 respondenter til spørgeskemaet)

Blandt svarmulighederne er det tydeligvis ønsket om en ejerbolig og muligheden for om- og tilbygninger der vejer tungest i fravalget af den almene ejerform (hhv. 64% og 56% tillægger det "stor betydning"). Dernæst har flest peget på prisen (lejen), valgmulighederne på ejer- og lejemarkedet vurderet og de almene boligers dårlige image som havende størst betydning (30%, 27% og 26%). Derimod er der relativt få som peger på kvaliteten (15%), det almene boligudbud i det område man ønsker at bo (14%), eller usikkerhed om hvordan man kommer i betragtning til en almen bolig (9%), som havende stor betydning for at fravælge den almene boligform.

Størstedelen af fritekstsvarene går på, at man ikke har taget stilling til valgmulighederne, da man ikke ønsker at bo alment ("Da jeg ikke ønsker at bo i almene boliger, er det uden betydning hvor de ligger, hvilken stand de er i, prisniveauet eller hvordan jeg kommer i betragtning", "Det er svært at besvare noget man ikke ved noget om", "Har ingen ønske om at bo i almen bolig", "Har ikke gjort mig mange tanker om dette", og "Vi kender for lidt til mulighederne").

Det næste spørgsmål vedrører hvilken boligstørrelse man ville foretrække ved en evt. almen bolig. Her ønsker størsteparten tre værelser (57%), og lidt færre to værelser (29%), mens de store og små lejligheder efterspørges i mindre grad (hhv. 10% og 1%).

Tabel 15. Hvilken boligstørrelse ville du foretrække ved en almen bolig?

| | % |
|--------------------------|-------|
| 1 værelse | 0,5 |
| 2 værelser | 28,5 |
| 3 værelser | 57,0 |
| 4 værelser eller mere | 9,7 |
| Nægter at svare | 0,5 |
| Ved ikke / ikke relevant | 3,9 |
| Total | 100,0 |

Dernæst er der spurgt til, om respondenterne kender nogle almene boligområder i kommunen, som man kunne forestille sig at flytte til. Her svarer 22% bekræftende, at man kender et alment boligområde i kommunen som man kunne tænke sig at flytte til, mens der omvendt er 22% der ikke kender til nogle almene boligområder i kommunen, og 48% der ikke kender nogle almene boligområder i kommunen man kunne forestille sig at flytte til.

Tabel 16. Kan du nævne navne på almene boligområder i kommunen, som du kunne forestille dig at flytte til – og begrundet det?

| | % |
|---|-------|
| Ja | 22,4 |
| Jeg kender ingen almene boligafdelinger i kommunen | 22,3 |
| Jeg kender ingen almene boligafdelinger i kommunen jeg kunne forestille mig at flytte til | 47,9 |
| Nægter at svare | 4,1 |
| Ved ikke | 3,2 |
| Total | 100,0 |

I et tidligere spørgsmål (tabel 12) angav 37%, at de enten "helt sikkert" ville bo i en almen bolig, eller at ville overveje det, hvis den rigtige bolig viste sig. Set i forhold hertil, er det mange der svarer "ja" til konkrete boligområder i kommune, hvilket kan ses som et tegn på, at man kender nogle almene boliger i kommunen, der kunne være "den rigtige bolig". Hertil kommer en stor andel, der ikke kan navngive nogen almene boligområder, og som derfor må regnes som potentielt interesserede.

Der har herefter været mulighed for at navngive op til tre konkrete boligområder eller afdelinger. I først række af besvarelser har der været 125 svar (fritekst). Svarende rummer både angivelse af boligafdelinger, boligselskaber og byer.

Herunder er oplistet de boligafdelinger, boligselskaber og byer samt antallet af gange de er nævnt:



Tabel 17. Kan du nævne navne på almene boligområder i kommunen, som du kunne forestille dig at flytte til – og begrundet det?

| | Antal | Benævnelse i svar | Begrundelser |
|-----------------------------|-------|--|---|
| Boligafdelinger (74) | | | |
| Søhusene, Nakskov | 22 | Søhusene, Riddersborg, Søparken | der er lidt have og nyt byggeri tæt ved vandet |
| Færgelandsparken | 11 | Færgelandsparken | der er en lille have |
| Fjordgården, Nakskov | 9 | Fjorgården, Fjorgården Nakskov | midt i byen med god udsigt over fjorden / ved at blive renoveret / stue plan, uden trapper. |
| Moseparken, Maribo | 4 | | |
| Dampmølleparken, Maribo | 4 | | ligger tæt ved indkøbsmuligheder og er gode boliger |
| Ole Kirks Alle | 3 | | |
| Præstevænget | 3 | Præstevængen, Præstevænget Søllested | |
| Blæsenborgparken | 2 | Blæsenborgparken, blæseengårdsparken | |
| Åparken Maribo | 2 | | |
| Rosnæs | 2 | 1944 Rosnæs, Rosnæs, | |
| Andre afdelinger | 12 | Agerhønevej, Birkevænget, Dampmøllen, Lindevej, Kløvervænget, Gavergården, Nørrevænget, Rosenparken, Tornskadevej, Refshalevej, Lindevej, "det nye margrethe byggeri ved maribo" | ligger ned til åen der er aldrig nogle sociale problemer |
| Boligselskaber (20) | | | |
| Boligselskabet 1944 | 7 | 1944 boligblokken, almennyttig boligselskab af 1944, boligselskabet af 1944 | fordi det ligger ud til vandet / rolig område og lille have og god transportmulighed / de har bedst beliggenhed her i området / gode ordnede forhold roligt og ingen problemer og egen have |
| Boligforeningen Lolland | 5 | Lejebolig lolland, Lollands boligselskab, Lejebolig Lolland | de har en hel del boliger i gode områder |
| DAB | 3 | DAB Nakskov | |
| Andre | 5 | Nakskov Boligselskab, Lejerbo, 1844, 1913 i Nakskov, 1929 | fordi jeg kender afdelingen / fordi vi har en tilknytning til området |
| Byer (15) | | | |
| Maribo | 7 | Maribo, det gamle maribo | det er midt i det hele og tæt på det hele / der er alt det jeg skal brug |
| Rødby | 2 | | |
| Andre byer | 6 | Holeby, Horslunde, Kbh, Nykøbing f, Næstved, Søllested | |

Note: Svar det ikke har muligt at stedfæste er ikke medtaget, fx "Så tæt på byen som mulig", "Nær Strandpromenaden", "bagtorvet", "en med god udsigt og gerne et lækkert sted", i alt 11 svar



Der er navngivet bestemte boligafdelinger 74 gange, konkrete boligselskaber 20 gange og bestemte byer 15 gange. Blandt boligselskaberne nævnes Søhusene i Nakskov oftest (i 22 besvarelser), mens Færgelandsparken, Fjordgården og Ole Kirks Allé (alle Nakskov) nævnes hhv. i 11, ni og tre besvarelser. I Maribo nævnes Moseparken og Dampmølleparken to gange hver, samt Blæsenborgparken og Åparken to gange hver.

Blandt boligselskaberne er det især Boligselskabet 1944 der nævnes (otte besvarelser), herudover Boligforeningen Lolland, DAB og en række andre selskaber.

Byerne nævnes i flere besvarelser, primært Maribo (syv besvarelser) og Rødby (to besvarelser). Herudover nævnes syv byer, hvoraf tre er udenfor Lolland Kommune.

Ser man på tværs af, hvad der fremhæves ved de boligafdelinger og boligselskaber der nævnes er det ofte en god beliggenhed (enten til vand, transport eller by-funktioner), egen have, ordnede forhold og at det er nyt eller renoveret byggeri. Der er også enkelte afdelinger, hvor der fremhæves et personligt kendskab eller tilknytningsforhold som årsag.

Besvarelserne kan ses som udtryk for, at det ikke kun er de enkelte afdelinger, der prioriteres efter, men også de enkelte boligselskaber. Eksempelvis er der tydeligvis mange som har kendskab til Boligselskabet 1944 og deres boligafdelinger, men derimod er der ingen som i besvarelserne fremhæver Nakskov som en by man vil bosætte sig efter. Omvendt er der flere som nævner Maribo som et sted man gerne vil bo, men det i sammenligning med Nakskov relativt få almene afdelinger i Maribo, der fremhæves i besvarelserne.

Opsamling på surveyen

Surveyen viser, at knap 21% af beboerne har planer eller overvejelser om at flytte fra deres nuværende bolig. Blandt disse har 17% deres bolig til salg eller er i gang med at finde en anden bolig. 43% svarer, at de helt sikkert ønsker at blive boende i kommunen efter flytning, mens 26% svarer, at de ikke ønsker at blive boende. Der er imidlertid en række udfordringer for særligt boligejere i forbindelse med flytning, herunder om man kan sælge sin bolig. Næsten halvdelen (46%) af respondenterne svarer, at de ikke regner med at kunne sælge deres bolig indenfor 6 måneder, over 1/3 forventer, at salgsprisen vil være så lav, at det vil begrænse deres muligheder for køb af bolig i andre områder, og en gruppe på mellem 20% og 30% som mener, at gælden i boligen vil være større end en forventet salspris, dvs. er teknisk insolvente. Adspurgte direkte svarer 30% at de er meget enige i, at den begrænsede efterspørgsel betyder, at de vælger at blive boende selvom de kunne tænke sig at flytte. Det er dog kun 5% af respondenterne som har haft deres bolig til salg uden det er lykket at sælge den. Samlet set betyder det imidlertid, at der er et stort potentiale for yderligere fraflytning fra ejerboligmarkedet, som kan blive realiseret hvis boligpriserne i kommunen stiger og hvor en del af boligejerne vil efterspørge almene boliger.

De forhold der har størst betydning ved boligvalg i kommunen er

- nærhed til indkøbsmuligheder
- nærhed til natur og grønne områder



- at boligen ligger i en større by (Nakskov, Maribo eller Rødby).

Det er særligt ældre respondenter, kvinder og par uden børn der vægter disse forhold højt.

Mange beboere i kommunen (40%) har et begrænset kendskab til de almene boliger og boligområder i kommunen. 59% af respondenterne ønsker ikke at bo i en almen bolig, mens det for 30% vedkommende afhænger af, om den rigtige bolig viser sig. Det der tillægges størst betydning ved valg af en eventuel almen bolig er

- trygheden i området
- at der er en god service mht. vedligeholdelse af boliger og udearealer
- at der er have eller altan til boligen

Det er – på samme måde som for beliggenheden – de ældre, kvinder og par uden børn som tillægger de udvalgte forhold størst betydning.

Det der afholder respondenterne fra at flytte til en almen bolig er, udover en præference for at eje egen bolig, muligheden for at gennemføre om- og tilbygninger, boligudgifterne, valgmulighederne på ejer- og lejemarkedet samt de almene boligers dårlige image.

Den mest efterspurgt boligstørrelse blandt respondenterne er tre værelser, mens lidt færre efterspørger en bolig på to værelser og de færreste efterspørger meget store eller meget små boliger.

Der er 22% af respondenterne som kender et alment boligområde i kommunen som de kunne tænke sig at flytte til. Det er ofte boligafdelinger under Boligselskabet 1944 der nævnes, herudover Boligforeningen Lolland, DAB og en række andre selskaber. Det der fremhæves er typisk god beliggenhed, egen have, ordnede forhold og at det er nyt eller renoveret byggeri.

Surveyen viser altså, at god beliggenhed, egen have, ordnede forhold og at det er nyt eller renoveret byggeri er afgørende for ønsket om at flytte i en almen bolig i Lolland Kommune. Disse forhold kan styrkes - i det omfang det er muligt - gennem ombygning, renovering og drift.

Surveyen viser også, at mange respondenter har et begrænset kendskab til, eller et dårligt indtryk af den almene boligsektor. Der kan derfor iværksættes en indsats i bedre oplysning til de potentielt interesserede om de boligmuligheder der ligger i den almene sektor.



Bilag 1. Spørgeguide til beboersurvey på Lolland

| | | | |
|----------|---|---|--|
| BlokA | | | |
| Intro_A | Vi vil gerne starte med at spørge dig om din boligsituation. | | |
| A1 | Har du planer eller overvejelser om at flytte fra din nuværende bolig? | 1. Ja 2. Nej | |
| A2 | Hvornår har du planer om at flytte fra din nuværende bolig? | 1. Jeg har min bolig til salg / er i gang med at finde en anden bolig 2. Jeg har planer om at flytte inden for 1 år 3. Jeg har planer om at flytte inden for 5 år | |
| A2And | Andet | _____ | |
| A3 | Vil du blive boende i kommunen? | 1. Ja, afgjort 2. Måske, afhænger bl.a. af om jeg kan finde den rette bolig 3. Nej | |
| Intro_A4 | Hvor enig eller uenig er du i følgende udsagn om salg af din bolig i forbindelse med en eventuel flytning, uanset om du har planer om at flytte eller ej? | | |
| A4_1 | Jeg forventer at kunne sælge min bolig indenfor 6 mdr. | 1. Meget enig 2. . 3. . 4. . 5. Meget uenig | Svaret skal placeres imellem 1 og 5, men der er ikke faste svar kategorier |
| A4_2 | Jeg forventer, at salgsprisen vil være så lav, at det vil begrænse mine muligheder for køb af bolig i andre kommuner / områder | | |
| A4_3 | Jeg forventer, at salgsprisen vil være så lav, at den ikke vil kunne dække gælden i boligen | | |
| A4_4 | Jeg forventer, at den begrænsede efterspørgsel på boliger i mit område betyder, at jeg vælger at blive boende selvom jeg kunne tænke mig at flytte | | |
| A5 | Har du haft din bolig til salg, uden at det lykkedes at få den solgt? | | |
| A6 | Uddyb gerne dit svar | | Kun på web |
| Intro A7 | Hvis du skulle flytte til en anden bolig i | | |



| | | | |
|-----------|---|---|--|
| | kommunen, hvor stor betydning ville følgende udsagn have i forhold til boligens beliggenhed? | | |
| A7_1 | At den ligger i en større by (Nakskov, Mariibo eller Rødby) | 1. Stor betydning 2. . 3. . 4. . 5. Ingen betydning | Svaret skal placeres imellem 1 og 5, men der er ikke faste svar kategorier |
| A7_2 | At den er tæt på indkøbsmuligheder | | |
| A7_3 | At den er tæt på skole og daginstitutioner/dagpleje | | |
| A7_4 | At den er tæt på læge | | |
| A7_5 | At den er tæt på kultur- og fritidstilbud | | |
| A7_6 | At den er tæt på god offentlig transport | | |
| A7_7 | At den er tæt på hovedvej/motorvej | | |
| A7_8 | At den er tæt på natur og grønne områder | | |
| A7_9 | At den er tæt på familie og/eller venner | | |
| A7_10 | At den er tæt på arbejdsplads/uddannelse | | |
| A7_11 | At der er et lokalt foreningsliv og et godt socialt miljø | | |
| A8 | Uddyb gerne dit svar | | Kun på web |
| A9 | Hvordan vil du betegne dit kendskab til almene boliger i kommunen? (type, beliggenhed, adgang m.m.) | 1. Godt 2. Nogenlunde 3. Begrænset | |
| A10 | Uddyb gerne dit svar | | Kun på web |
| A11 | Kunne du forestille dig at flytte til en almen bolig? | 1. Ja, helt sikkert /det er min hensigt 2. Ja, hvis den rigtige bolig viser sig 3. Sandsynligvis ikke 4. Nej, under ingen omstændigheder | |
| A12 | Uddyb gerne dit svar | | Kun på web |
| Intro_A13 | Hvis du skulle flytte til en almen bolig i kommunen, hvilke forhold ville da have betydning? | | |
| A13_1 | Boligen er et enfamiliehus eller rækkehus med egen have | | |
| A13_2 | Boligen er en lejlighed med have/altan | | |
| A13_3 | Der er gode fællesfaciliteter (legepladser, fælles lokaler mv) | | |



| | | | |
|-----------|---|---|------------|
| A13_4 | Boligen er indrettet til ældre og/eller handicappede | | |
| A13_5 | Der er god service mht. vedligeholdelse af boliger og udearealer | | |
| A13_6 | Områdets image og naboskab | | |
| A13_7 | Området er trygt/fravær af kriminalitet og sociale problemer | | |
| A13_8 | Lav husleje | | |
| A14 | Uddyb gerne dit svar | | Kun på web |
| Intro_A15 | Hvad skyldes det, at du ikke kunne forestille dig at flytte til en almen bolig i kommunen? | | |
| A15_1 | Jeg foretrækker at eje min egen bolig | | |
| A15_2 | Jeg vil gerne kunne ombygge og tilpasse min bolig som det passer mig | | |
| A15_3 | Det for dyrt sammenlignet med en privat ejer- eller lejebolig | | |
| A15_4 | Der er flere valgmuligheder på det private ejer- og lejermarked | | |
| A15_5 | Der er ingen eller få almene boliger i de områder jeg ønsker at bo | | |
| A15_6 | De almene boliger har for dårlig kvalitet | | |
| A15_7 | De almene boliger er generelt præget af dårligt image og sociale problemer | | |
| A15_8 | Jeg er usikker på, hvordan jeg kommer i betragtning til en almen bolig | | |
| A16 | Uddyb gerne dit svar | | Kun på web |
| A17 | Hvilken boligstørrelse ville du foretrække ved en almen bolig? | 1. 1 værelse 2. 2 værelser 3. 3 værelser 4. 4 værelser eller mere 5. Ved ikke / ikke relevant | |
| A18 | Uddyb gerne dit svar | | Kun på web |
| A19 | Kan du nævne navne på almene boligområder i kommunen, som du kunne forestille dig at flytte til – og begrundet det? | 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. Jeg kender ingen almene boligafdelinger i kommunen 5. Jeg kender ingen almene boligafdelinger i kommunen jeg kunne forestille mig at flytte til | |
| | Tak for din deltagelse | | |





Fremskrivningsmodel

Kapitel 5

Prognose for befolknings- og boligændringer i delområder i Lolland Kommune 2015-20.

BBE
Hans Skifter Andersen

21. sep. 2016
Journal nr.

Hovedideen i prognosen er at udviklingen i kommunens delområder og ejerformer forventes at fortsætte i samme spor i perioden 2015 – 2020, som i den foregående periode 2010 -15, men der korrigeres for Danmarks Statistiks forventede ændringer i befolkningssammensætningen, samt i det forventede antal af fødte, døde, indvandrede og udvandrede. Prognosen leveres i form af en Excel fil, hvor kun inputdata og resultater vises.

Input til prognosen

Input er som udgangspunkt Danmarks Statistiks prognose for befolkningsudviklingen i kommunen som helhed i perioden 2015-2020. Det omfatter en prognose for de enkelte år i periode med hensyn til fødte, døde, indvandrede fra andre kommuner og udlandet og udvandrede, samt den forventede fordeling på aldersgrupper i 2020.

Input til prognosen er således de af Danmarks Statistik forventede antal hvert år i 2015-2020 for:

- Fødsler
- Døde
- Indvandrede
- Udvandrede

Samt befolkningens forventede fordeling på 5 års aldersgrupper i 2020.

Danmarks Statistiks tal er bevægelser de enkelte år i perioden. Da nogle af de fødte, indvandrede og udvandrede kan nå at flytte ud af kommunen eller ind igen inden 2020, er tallene korrigeret således at beregnede nettobevægelser gældende for hele perioden bruges som input til prognosen.

Inputdata er vist i første ark i Excel filen med navnet **Prognoseinput**. Disse data kan kommunen selv ændre, hvis man vil undersøge effekterne af andre forventninger til kommunens befolkningsudvikling.

Beregningsgrundlag

Prognosen er baseret på data om udviklingen i kommunens delområder og ejerformer i perioden 2010-2015. Baseret på SBI's database er, som grundlag for prognosen, beregnet følgende data **for hver 5-års aldersgruppe i perioden 2010-15:**

- Antal nettoflytninger til ejerformer (hhv. ejerboliger, almene boliger og privat udlejning mv.) i delområder som følge af interne flytninger i kommunen
- Antal flytninger til ejerformer i delområder som følge af indvandring udefra
- Antal flytninger fra ejerformer i delområder som følge af udvandring
- Antal døde i ejerformer i delområder
- Antal nyfødte 0-4 år i ejerformer i delområder

Baseret på disse data er følgende forventede **nettoændringer for hver aldersgruppe i hver ejerform-delområde** beregnet:

- a. Forventet **intern nettotilflytning** 2015-20 = Nettotilflytning 2010-15 / beboere kommunen 2015 * forventet antal beboere i kommunen 2020
- b. Forventet **tilflytning ved indvandring** 2015-20 = Tilflytning 2010-15 / antal tilflyttere til kommunen 2010-15 * forventet tilflytning 2015-20
- c. Forventet **fraflytning ved udvandring** 2015-20 = Fraflytning 2010-15 / antal fraflyttere fra kommunen 2010-15 * forventet fraflytning 2015-20
- d. Forventet nye beboere ved **fødsler og indvandring af småbørn 0-4 år** = Fødsler i ejerformer-delområder mv. 2010-15 / antal fødte i kommunen 2010-15 * antal forventede fødte 2015-20
- e. Forventet antal færre beboere som følge af **dødsfald** 2015-20 = Dødsfald 2010-15 / antal døde i kommunen 2010-15 * forventet antal døde 2015-20

Prognoseresultater

De samlede forventede befolkningsændringer i aldersgrupper i hver ejerform-delområde beregnes herefter som $a + b - c + d - e$. Resultaterne i tal og som figurer er vist i arket **Prognose**. I prognosearket vises en tabel med de beregnede nettoændringer i antal personer i ejerformer-delområder og de relative ændringer (%) i forhold til 2015. Tallene illustreres desuden ved figurer for hver ejerform.

I arket **Aldersprognose** vises en tabel med de forventede ændringer i antal personer i 5-års aldersgrupper i delområderne og de relative ændringer i forhold til 2015. Figurer viser ændringer i aldersfordelingen i hvert delområde.





Bilag

Bilag 1 -

Tabel- og figurliste

Kapitel 1: Analyse af boligmassen

| | |
|--|-------|
| Figur 1: Geografisk områdeinddeling | s. 23 |
| Figur 2: Almene boligers kendetegn | s. 24 |
| Figur 3: Helårsboligers kendetegn | s. 25 |
| Tabel 1: Helårsboliger fordelt på områder | s. 26 |
| Figur 4: Alle helårsboliger fordelt på ejerforhold, 2016 | s. 27 |
| Figur 5: Antal helårsboliger fordelt på udlejningsforhold, 2016 | s. 28 |
| Figur 6: Almene helårsboliger fordelt på udlejningsforhold, 2016 | s. 28 |
| Figur 7: Antallet af almene boliger med tomgangsledighed, november 2016 | s. 29 |
| Figur 8: Alle helårsboliger fordelt på udlejningsforhold og område, 2016 | s. 31 |
| Figur 9: Almene helårsboliger fordelt på udlejningsforhold og område, 2016 | s. 31 |
| Figur 10: Alle helårsboliger fordelt på opførelsesår, 2016 | s. 32 |
| Figur 11: Almene helårsboliger fordelt på opførelsesår, 2016 | s. 32 |
| Figur 12: Almene helårsboliger fordelt på byggeår og område, 2016 | s. 33 |
| Figur 13: Alle helårsboliger fordelt på boligkategori, 2016 | s. 34 |
| Figur 14: Almene helårsboliger fordelt på boligkategori og område, 2016 | s. 34 |
| Figur 15: Almene helårsboliger fordelt på boligkategori, 2016 | s. 36 |
| Figur 16: Almene helårsboliger fordelt på boligkategori og område, 2016 | s. 36 |
| Figur 17: Alle helårsboliger fordelt på antal kvadratmeter, 2016 | s. 38 |
| Figur 18: Almene helårsboliger fordelt på antal kvadratmeter, 2016 | s. 38 |
| Figur 19: Almene helårsboliger fordelt på antal kvadratmeter og område, 2016 | s. 38 |
| Figur 20: Alle helårsboliger fordelt på antal værelser, 2016 | s. 39 |
| Figur 21: Almene helårsboliger fordelt på antal værelser, 2016 | s. 39 |

Kapitel 2: Boligmarkedet og den almene sektors konkurrenceevne

| | |
|--|-------|
| Figur 22: Boliger til salg i Lolland Kommune, 2010-2016 | s. 43 |
| Figur 23: Gennemsnitlige salgstider i Lolland Kommune, 2010-2016 | s. 44 |
| Figur 24: Udbudspriser og realiserede handelspriser for parcel-/rækkehuse i Lolland Kommune, 2010-2016 | s. 45 |
| Figur 25: Huslejeniveauet for almene boliger, 2016 | s. 46 |
| Figur 26: Forholdet mellem kvadratmeterhuseleje i almene boliger og salgspriser pr. m ² i ejerboliger fordelt på kommuner | s. 47 |
| Figur 27: Huslejeniveau for almene familieboliger fordelt på områder, 2015 | s. 48 |

Kapitel 3: Beboerudvikling og flyttemønstre

| | |
|--|-------|
| Tabel 1: Antal boliger 2015 fordelt på ejerformer, tomme boliger, geografisk placering mm. | s. 53 |
| Tabel 2: Ændringer fra 2010 til 2015 i antallet af boliger fordelt på boligtyper og geografiske områder | s. 54 |
| Tabel 3: Ændring fra eje til leje | s. 54 |
| Tabel 4: Almene boliger i 2015 ift. antal - herunder tomme boliger - boligtype, geografisk placering, størrelse og byggeår | s. 55 |
| Figur 1: Tilvæksten i antallet af tomme boliger - ændring 2010-15 i % af antallet i 2010 | s. 57 |
| Tabel 5: Ændringer fra 2010 til 2015 i antallet af almene boliger herunder tomme boliger fordelt på boligtyper, byggeår, boligstørrelse og geografiske områder | s. 57 |
| Tabel 6: Geografisk fordeling af tomme boliger ift. boligtyper, størrelse og opførelsesår | s. 58 |
| Tabel 7: Brugsændringer af almene boliger, 2010-2015 | s. 58 |
| Tabel 8: Ændringer i beboersammensætningen i forskellige delområder i kommunen, 2010-2015 | s. 59 |
| Tabel 9: Tilflyttere 2010-2015 til Lolland Kommune | s. 60 |
| Tabel 10: Borgere i Lolland Kommune ift. flyttestatus i 2015 | s. 61 |
| Figur 2: Tilflyttere til områder i Lolland Kommune fordelt på fra andre kommuner eller udlandet | s. 61 |

| | |
|--|-------|
| Tabel 11: Flytninger mellem delområder i kommunen | s. 62 |
| Figur 3: Interne flyttebevægelser mellem områder i Lolland Kommune, 2010-2015 | s. 63 |
| Figur 4: Tilflytning til Nakskov fra andre områder i kommunen, 2010-2015 | s. 63 |
| Figur 5: Tilflytning til Maribo fra andre områder i kommunen, 2010-2015 | s. 64 |
| Figur 6: Flytninger internt i kommunen fra forskellige sogne til hhv. Nakskov og Maribo (2010-2013) | s. 64 |
| Figur 7: Flytninger internt i kommunen fra forskellige sogne til Maribo (2010-2013) | s. 65 |
| Figur 8: Flytninger internt i kommunen fra forskellige sogne til Rødby (2010-2013) | s. 65 |
| Tabel 12: Tilflyttere i perioden 2010-2015 fordelt på ejerform | s. 66 |
| Tabel 12: Tilflyttere i perioden 2010-2015 procentvis fordelt på ejerformer sammenholdt med nuværende sammensætning af ejerformer i Lolland Kommune. | s. 66 |
| Figur 9: Tilflyttere til ejerformer i Lolland Kommune fra andre kommuner eller udlandet fordelt på socialgruppe | s. 67 |
| Tabel 14: Beboersammensætningen i almene boliger 2015 | s. 68 |
| Figur 10: Beboere i almene boliger fordelt på alder 2015 | s. 69 |
| Figur 11: Beboere i almene boliger fordelt på socialgruppe 2015 | s. 69 |
| Figur 12: Beboere i almene boliger (personer) fordelt på familietype 2015 | s. 70 |
| Tabel 15: Ændringer i beboersammensætningen i almene boliger fra 2010 til 2015 | s. 70 |
| Tabel 16: Tilflytninger 2010-15 til almene boliger og livsændringer | s. 71 |

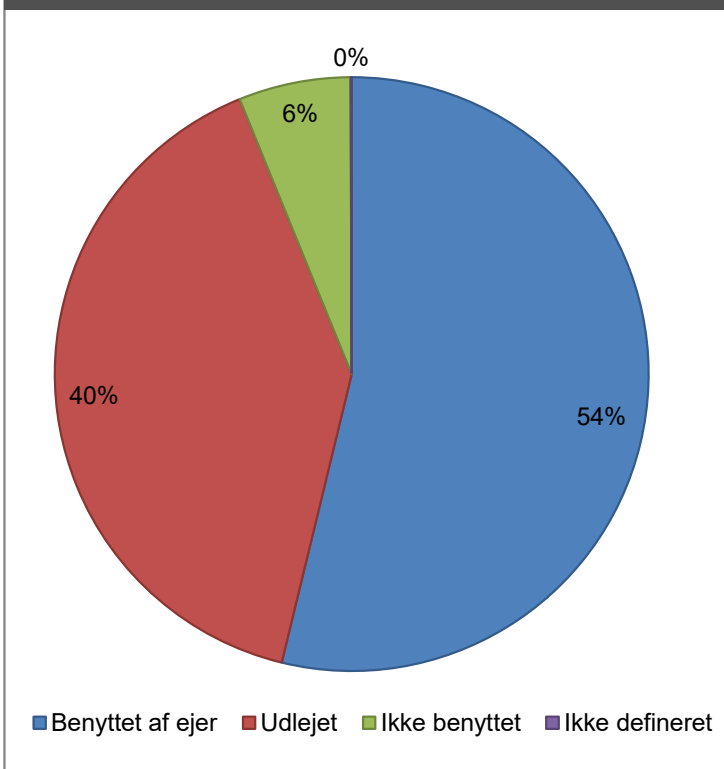
Kapitel 4: Boligpræferencer

| | |
|--|-------|
| Tabel 1: Hvilken type bolig bor du i? | s. 78 |
| Tabel 2: Har du planer eller overvejelser om at flytte fra din nuværende bolig? | s. 78 |
| Tabel 3: Hvornår har du planer om at flytte fra din nuværende bolig? | s. 79 |
| Tabel 4: Vil du blive boende i kommunen? | s. 80 |
| Tabel 5: Jeg forventer at kunne sælge min bolig indenfor 6 mdr. | s. 80 |
| Tabel 6: Jeg forventer, at salgsprisen vil være så lav, at det vil begrænse mine muligheder for køb af bolig i andre kommuner / områder | s. 80 |
| Tabel 7: Jeg forventer, at salgsprisen vil være så lav, at den ikke vil kunne dække gælden i boligen | s. 81 |
| Tabel 8: Jeg forventer, at den begrænsede efterspørgsel på boliger i mit område betyder, at jeg vælger at blive boende selvom jeg kunne tænke mig at flytte | s. 81 |
| Tabel 9: Har du haft din bolig til salg, uden at det lykkedes at få den solgt? | s. 82 |
| Tabel 10: Hvis du skulle flytte til en anden bolig i kommunen, hvor stor betydning ville følgende udsagn have i forhold til boligens beliggenhed? (1 = stor betydning, 5 = ingen betydning) | s. 83 |
| Tabel 11: Hvis du skulle flytte til en anden bolig i kommunen, hvor stor betydning ville følgende udsagn have i forhold til boligens beliggenhed? Besvarelser med "stor betydning" opdelt på alder, familiesituation og køn (% af besvarelser) | s. 83 |
| Tabel 11: Hvordan vil du betegne dit kendskab til almene boliger i kommunen? (type, beliggenhed, adgang m.m.) | s. 84 |
| Tabel 12: Kunne du forestille dig at flytte til en almen bolig? | s. 85 |
| Tabel 13_1-8: Hvis du skulle flytte til en almen bolig i kommunen, hvilke forhold ville da have betydning? (1 = stor betydning, 5 = ingen betydning) | s. 86 |
| Tabel 13_9: Hvis du skulle flytte til en almen bolig i kommunen, hvilke forhold ville da have betydning? Besvarelser med "stor betydning" opdelt på alder familiesituation og køn (% af besvarelser) | s. 86 |
| Tabel 14_1-8: Hvad skyldes det, at du ikke kunne forestille dig at flytte til en almen bolig i kommunen? (1 = stor betydning, 5 = ingen betydning) | s. 88 |
| Tabel 15: Hvilken boligstørrelse ville du foretrække ved en almen bolig? | s. 89 |
| Tabel 16: Kan du nævne navne på almene boligområder i kommunen, som du kunne forestille dig at flytte til - og begrundet det? | s. 89 |
| Tabel 17: Kan du nævne navne på almene boligområder i kommunen, som du kunne forestille dig at flytte til - og begrundet det? | s. 90 |

Bilag 2 -

Alle helårsboliger i Region Sjælland fordelt på udlejningsforhold

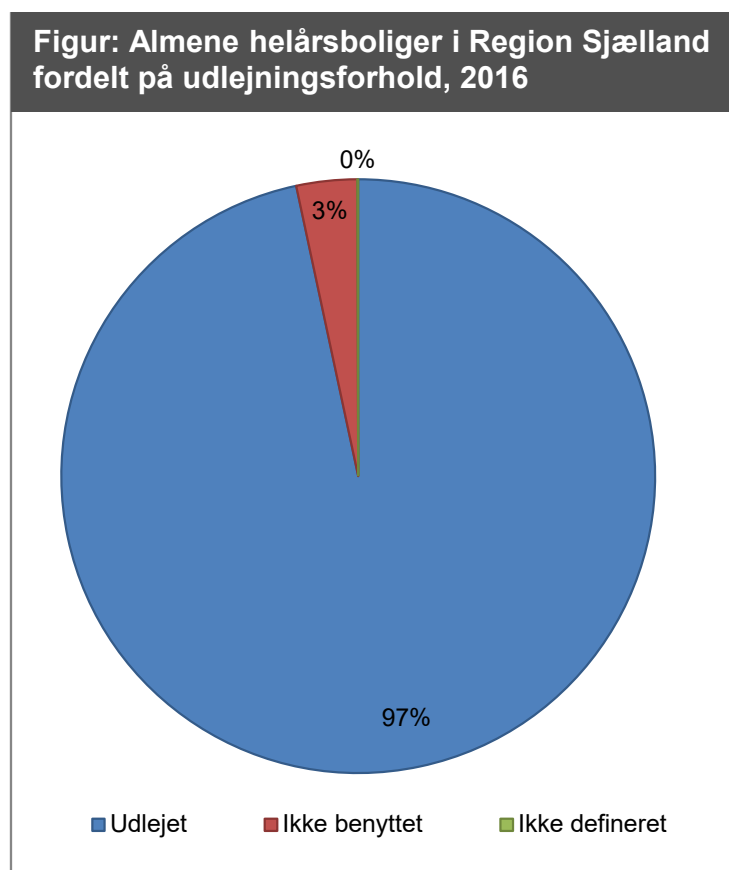
Figur: Alle helårsboliger i Region Sjælland fordelt på udlejningsforhold, 2016



Kilde: Ejendomsdatabasen

Bilag 3 -

Almene helårsboliger i Region Sjælland fordelt på udlejningsforhold



Kilde: Ejendomsdatabasen

Bilag 4 -

Befolkningsudvikling i de ti udvalgte områder i Lolland Kommune, 2010-2016

| Befolkningsudvikling i de ti udvalgte områder, 2010-2016 | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| 1 Nakskov | 13.765 | 13.626 | 13.406 | 13.300 | 12.908 | 12.709 | 12.732 |
| 2 Maribo | 6.953 | 6.889 | 6.900 | 6.823 | 6.797 | 6.861 | 6.785 |
| 3 Rødby | 3.843 | 3.753 | 3.635 | 3.547 | 3.473 | 3.435 | 3.465 |
| 4 Horslunde | 1.279 | 1.273 | 1.232 | 1.167 | 1.178 | 1.171 | 1.129 |
| 5 Søllested | 1.580 | 1.546 | 1.505 | 1.504 | 1.514 | 1.489 | 1.491 |
| 6 Stokkemarke | 1.313 | 1.273 | 1.228 | 1.200 | 1.173 | 1.120 | 1.104 |
| 7 Bandholm | 1.001 | 996 | 954 | 928 | 951 | 933 | 895 |
| 8 Holeby | 1.616 | 1.570 | 1.567 | 1.534 | 1.511 | 1.533 | 1.546 |
| 9 Sogne med almene boliger | 5.233 | 5.089 | 4.983 | 4.861 | 4.740 | 4.659 | 4.538 |
| 10 Sogne uden almene boliger | 10.306 | 9.991 | 9.720 | 9.470 | 9.181 | 8.987 | 8.839 |

Kilde: Statistiskbanken BOL201

